



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 2690
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 mei 2021
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 17RA39039 Dossiernummer 20A003764 Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

1. KBO  
met zetel te

003455

beklaagde, vertegenwoordigd door meester  
loco Meester

advocaat te  
advocaat te

2. RRN  
geboren te op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

003456

beklaagde, bijgestaan door Meester

advocaat te

3. RRN  
geboren te op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te  
**aangehouden om andere redenen**

003457

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

4. RRN  
geboren te op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

003458

beklaagde, bijgestaan door Meester

advocaat te

#### TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

**een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15

juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastréerd als

eigendom van

(KBO

voor 1 / 2 volle eigendom, van

{

) voor 1 / 2 vruchtgebruik, en van

{ voor 1 / 2 blote eigendom, ingevolge inbreng door

van 1 / 2

blote eigendom in de vennootschap

en ingevolge erfenis door

en

naar aanleiding van het overlijden van

op

door Naamloze vennootschap

in de periode van 1 september 2016 tot en met 31 maart 2017,

ten nadele van

geboren te

op

en

geboren te

op

[woning 1/2, eerste verdieping rechts

achteraan).

Gedaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek elk voor zijn aandeel, te beoordelen naar recht, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **2.625 euro** (= 375 euro huurgeld x 7 maanden), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van het vervolgte misdrijf.

EN INZAKE :

**de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**

met kantoor gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

003459

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

\*\*\*

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid 3 dd.18/08/2020 ref :

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

## BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### feiten

a.

Bij een controle door de Vlaamse Wooninspectie Antwerpen op 31 maart 2017 werden diverse, ernstige gebreken vastgesteld aan het gebouw gelegen te en in het bewoonde gedeelte 1/2. De gebreken hebben onder meer betrekking op het gevaar voor elektrocutie en brand, het gevaar voor het weglekken van gas, met mogelijke vergiftiging en brand- en ontploffingsgevaar als gevolg, doorslaand en insijpelend vocht, een risico op CO-vergiftiging, een risico op loodvergiftiging, een gebrekkige toiletfunctie en de afwezigheid van rookmelders.

De woning 1/2, eerste verdieping rechts achteraan, werd op 31 maart 2017 bewoond door er

### bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De door de dagvaarding geviseerde gedraging is sinds 1 januari 2021 strafbaar op basis van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen. De Vlaamse Wooninspectie toetste de vaststellingen van 31 maart 2017 aan het huidig kader, waarbij meerdere eerder vastgestelde gebreken momenteel onder categorie II en III vallen, zodat de feiten nog steeds strafbaar zijn.

Waar beklagden erop wijzen dat het pand en het bewoonde gedeelte slecht onderhouden werd door de huurders en dat er krakers in hebben gewoond, doet dit geen afbreuk aan de vastgestelde structurele gebreken van het gebouw en de woning.

c.

Beklaagden worden vervolgd omdat ze de niet-conforme woning in de te rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd hebben, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Iedere beklaagde betwist de individuele toerekening.

Het onroerend goed \_\_\_\_\_ is voor 50 % eigendom van de \_\_\_\_\_ (eerste beklagde, verder: \_\_\_\_\_) en \_\_\_\_\_ (derde beklagde) is voor 50 % blote eigenaar. Waar \_\_\_\_\_ in pleidooien en conclusies stelt slechts blote eigenaar te zijn, wordt dit uitdrukkelijk tegengesproken door de FOD Financiën, patrimoniumdocumentatie (stuk 87 strafdossier).

Uit het gevoerde onderzoek blijkt dat de huurgelden werden ontvangen op een bankrekening ( \_\_\_\_\_ ) var \_\_\_\_\_ (stuk 84 strafdossier).

Het huurcontract op basis waarvan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in de woning verbleven werd als huurder gesloten door \_\_\_\_\_ en aan de zijde van de verhuurder door \_\_\_\_\_. In deze huurovereenkomst wordt uitdrukkelijk aangegeven dat \_\_\_\_\_ hierbij vertegenwoordigd werd door "gemandateerde \_\_\_\_\_" (stuk 3 strafdossier). \_\_\_\_\_ verklaarde dat de contacten verliepen via \_\_\_\_\_ (vierde beklagde, verder: \_\_\_\_\_) en deze bevestigde dit in zijn verhoor van 25 oktober 2017 (stuk 50 strafdossier).

\_\_\_\_\_ verklaarde dat \_\_\_\_\_ de volledige bovenverdieping mocht gebruiken van \_\_\_\_\_ en dat toen \_\_\_\_\_ in de gevangenis verbleef in Spanje, hij zijn vader, \_\_\_\_\_, tweede beklagde toestemming had gegeven het appartement te verhuren, waarop \_\_\_\_\_ het huurcontract opstelde voor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ontkende iedere betrokkenheid bij het verhuren van het appartement, maar voegde hier ter zitting aan toe veel geld verloren te zijn door deze verhuring, aangezien hij een openstaand bedrag van de nutsvoorzieningen heeft moeten betalen.

d.

Het gevoerde onderzoek toont aldus aan dat

- voor vijftig procent eigenaar is van het pand \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_
- als verhuurder een huurovereenkomst afsloot voor het appartement dat door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ werd bewoond;
- de huurgelden van voormelde huurovereenkomst ontving;

Bijgevolg staat vast dat het misdrijf, dat een kostenbesparing en/of een illegaal vermogensvoordeel verschaft, voor haar rekening werd gepleegd en haar wordt toegerekend

e.

De actieve betrokkenheid van \_\_\_\_\_ volgt uit zijn feitelijk zeggenschap om \_\_\_\_\_ te verbinden, op mandaat van zijn zoon \_\_\_\_\_. Dit gegeven komt naar voor in de huurovereenkomst zelf en werd bevestigd in de verklaring van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ aanzien van wooninspectie. Ook de vaststelling dat hij het contract voor nutsvoorzieningen (concreet: elektriciteit) aanging, duidt op zijn actieve betrokkenheid.

Voorgaande elementen impliceren dat de feiten van de geactualiseerde tenlastelegging worden toegerekend.

f.

Aan \_\_\_\_\_ kan geen concrete gedraging worden toegeschreven met betrekking tot de in de tenlastelegging weerhouden feiten, zodat hij wordt vrijgesproken.

g.

was de persoon die, weliswaar zonder officiële functie binnen , de contacten legde en de huurovereenkomst afsloot voor

Hij wijst erop niet geweten te hebben dat de geschonden strenge vereisten gelden voor een woning, dat de woning in het verleden steeds verhuurd werd, dat hij ter goeder trouw heeft gehandeld en dat hij geen huurgelden in zijn vermogen heeft ontvangen. Deze elementen doen evenwel geen afbreuk aan het misdrijf en de toerekening aan aangezien de vereiste van onoverwinnelijkheid voor de rechtsdwaling geenszins aannemelijk wordt gemaakt, de goede trouw het moreel element niet uitsluit en de persoonlijke verrijking geen constitutief bestanddeel van het misdrijf uitmaakt

De concrete rol van hij verhuren van het appartement impliceert dat de feiten van de geactualiseerde tenlastelegging hem worden toegerekend.

#### straf en strafmaat

h.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, het individuele aandeel van elke dader bij de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en de persoonlijke omstandigheden van de dader.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige panden verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

De hiernabepaalde geldboetes zijn gepast als hoofdstraf. Aangezien geen eerdere veroordelingen opliep, wordt de tenuitvoerlegging van een deel van de geldboete wat haar betreft uitgesteld.

i.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden, waarbij het openbaar ministerie een berekening hanteert met een grotere terughoudendheid dan de totale som die door de huurders werd betaald (zie stuk 84). De bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel wordt ten laste gelegd van de economische begunstigde, namelijk en de omvang wordt beperkt tot het in de dagvaarding opgenomen bedrag.

#### herstelvordering

j.

De herstelmaatregelen van de artikelen 3.43 tot 3.48 van de Codex Wonen, beogen als bijzondere

vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest vordert concreet met betrekking tot het pand aan de te beklagden te veroordelen om alle werken uit te voeren om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen. Er wordt een termijn van uitvoering van tien maanden gevraagd en een dwangsom van 150 euro per dag, met een machtiging voor de wooninspecteur en de gemeente om in de uitvoering te voorzien op kosten van beklagden, met recuperatie van de kosten en machtiging de kosten van herhuisvesting te recupereren. Tot slot vordert de wooninspecteur de uitvoerbaarheid bij voorraad.

k.

Gelet op de vrijspraak van is de herstellvordering tegen hem ongegrond.

De overige beklagden betwisten de herstellvordering en de modaliteiten van deze vordering niet. De herstellvordering is dan ook gegrond ten aanzien van en Krachtens artikel 3.33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren, zodat de rechtbank zich hierover niet dient uit te spreken.

#### **TOEGEPASTE WETTEN**

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 6, 5, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41, 41bis, 66, 99bis strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 191 Sv

art 1 en 8 wet 29/6/1964

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

#### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van Naamloze vennootschap  
**de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,**

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van zijn vrijwillige tussenkomst.

Actualiseert de tenlastelegging als volgt :

“Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via

tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt :**

**Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,**

**(art.3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)**

te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als

eigendom van

(KBO

voor 1 / 2 volle eigendom, van

voor 1 / 2 vruchtgebruik, en van

voor 1 / 2 blote eigendom, ingevolge inbreng door

van 1 / 2 blote eigendom in de

en ingevolge erfenis door

en

naar aanleiding van het overlijden van

op

door Naamloze vennootschap

in de periode van 1 september 2016 tot en met 31 maart 2017,

ten nadele van

, geboren te

op

er

geboren te

op

(woning 1/2, eerste verdieping rechts

achteraan).

### **Op strafgebied**

Ten aanzien van Naamloze vennootschap

eerste beklagde

Veroordeelt Naamloze vennootschap  
geactualiseerd :

voor de tenlastelegging – zoals

**tot een geldboete van 24.000,00 EUR, zijnde 3000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.**

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **20.000,00 EUR, zijnde 2500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 2625 euro.



Veroordeelt Naamloze vennootschap tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/4 \times 340,25 = 85,06$  EUR

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging – zoals geactualiseerd :

tot een **geldboete** van **12.000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/4 \times 340,25 = 85,06$  EUR

Ten aanzien van , derde beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging – zoals geactualiseerd- vrij en stelt hem buiten zake zonder kosten

Ten aanzien van , vierde beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging – zoals geactualiseerd :

tot een **geldboete** van **12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/4 \times 340,25 = 85,06$  EUR

De overige kosten begroot op  $1/4 \times 340,25$  EUR = 85,06 EUR worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

### Herstelvordering

Verklaart de vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond inzoverre gericht tegen nv , en ;

Veroordeelt de nv , en tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat het pand aan de te betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op **tien maanden** na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

Legt een dwangsom op van **150,00 euro per dag** vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend. Legt geen dwangsomtermijn op;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagden , met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 mei 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,  
met bijstand van griffier