



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 1433
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 oktober 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 20CO19712 Dossiernummer 21A001469 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)

005381

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd 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)

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 (woning 0/1) in het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als

eigendom van (geboren op) **ingevolge verkoopakte van 1**
juli 2020 door (geboren op) **en**

in de periode van 1 mei 2019 tot minstens 26 november 2019,

ten nadele van , geboren te op ,
, geboren te op en , geboren te

op

Gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **3.500 euro**, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, berekend als volgt :

- de huuropbrengsten vanaf 1 mei 2019 (aanvang huurovereenkomst) tot minstens 26 november 2019, zijnde 500 euro x 7 maanden = 3.500 euro, voor woning 0/1 die 112 strafpunten had en omwille hiervan ongeschikt was, alsook onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.

En inzake :

005382

de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

- eiser in herstel -

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid 1 dd. 9 februari 2021 met 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

procedure

a.

Op de inleidingszitting van 15 maart 2021 werden conclusietermijnen bepaald, met twee termijnen voor de heer (beklagde, verder:) Namens werden geen conclusies neergelegd.

Met akkoord van het openbaar ministerie en de eiser in herstel legde conclusie neer op de zitting van 20 september 2021.

alsnog een

op strafgebied

feiten

b.

In de periode van 1 mei 2019 tot 26 november 2019 was de eigenaar van het appartement op het gelijkvloers van een pand te In de vermelde periode werd deze woning verhuurd aan de heer en bewoond door de heer en zijn moeder en partner, de dames er

Het gebouw en de woning vertoonden ernstige gebreken, op basis waarvan de woning ongeschikt en zelfs onbewoonbaar was. De draagbalken waren aangetast door houtrot, de elektriciteitsinrichting hield een verhoogd risico op elektrocutie en brand in, er waren geen middelen van brandpreventie of -detectie en ook de sanitaire installaties vertoonden ernstige tekortkomingen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Bij een woonstcontrole door de lokale politie op 9 oktober 2019 werd vastgesteld dat de woning op het gelijkvloers aan de mogelijk ernstige risico's inhield voor de gezondheid van de bewoners (stuk 25), waarop een technisch onderzoeker van de stad op 13 november 2019 een controle uitvoerde en de Vlaamse wooninspectie Antwerpen op 26 november 2019 de nodige gedetailleerde vaststellingen deed met betrekking tot het appartement op het gelijkvloers.

De gebreken aan de woning, waarvan de belangrijkste reeds werden aangehaald, leidden tot een beoordeling met 112 strafpunten. Op basis van de geactualiseerde herstellenvordering van 3 maart 2021 blijken de vaststellingen ook in het huidige regelgevend kader van de Vlaamse Codex Wonen tot een onbewoonbare woning te leiden, met verschillende gebreken van categorie II en III in de zin van artikel 3.1 § 1, derde lid Vlaamse Codex Wonen.

Dat de woning niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen, leidende tot onbewoonbaarheid, staat niet ter discussie.

d.

Bij de aangehaalde vaststellingen bleek dat de woning op de gelijkvloerse verdieping aan de te n bewoond werd door de heer en de dames i en . Er werd een huurovereenkomst afgesloten door met de heer , voor de huur van de aangehaalde woning vanaf 1 mei 2019 tot 30 april

2020 met een maandelijkse huurprijs van 500 euro en een huurwaarborg van 1.000 euro (stuk 29-30).

Op basis hiervan staat vast dat de woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Waar bij de behandeling ten gronde de bewoning betwist, gaat hij voorbij aan de elementen van het dossier en kan hij geenszins gevolgd worden.

e

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden beklagde toegerekend.

straf en strafmaat

f.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklagde 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, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen 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.

Met betrekking tot de dynamiek van de strafvervolging merkt de rechtbank op dat ten onrechte stelt dat de huurder een klacht zou hebben geformuleerd om aan zijn verplichtingen te ontkomen. De start van het onderzoek, zoals reeds aangehaald, toont integendeel aan dat de politie ambtshalve vaststellingen verrichtte op 25 oktober 2019, waarna verder onderzoek volgde.

g.

De ernst van de feiten noopt tot het opleggen van de hiernabepaalde geldboete

De namens gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou een onvoldoende streng signaal inhouden. Tevens wordt een autonome probatiestraf gevraagd, maar deze is niet opportuun omdat er geen concrete problematiek onder de aandacht wordt gebracht waar deze straf betrekking op zou moeten hebben

De gevraagde autonome werkstraf is geen aangewezen straf voor beklaagde als reactie op de bewezen feiten omdat het meer gepast is te raken in zijn vermogen, aangezien met de feiten een onrechtmatig economisch voordeel werd nagestreefd.

h.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 3.500 euro aan vermogensvoordelen, overeenkomstig de huurinkomsten gedurende zeven maanden betwist huurgelden te hebben ontvangen.

De bijzondere verbeurdverklaring heeft geen betrekking op de borg, waarvan niet betwist wordt dat deze betaald werd. De rechtbank neemt er akte van dat SOYTURK erkent dat hij deze geldsom moet terugbetalen aan de huurder

Verder is er een tegenstrijdigheid tussen de verklaringen van de huurder en , waar de huurder stelt contant betaald te hebben aan en ontkent contante betalingen te hebben ontvangen. De huurovereenkomst schreef bovendien in beginsel betalingen per overschrijving voor.

Het bewijs van de effectieve betaling van huurgelden wordt niet geleverd, zodat de vordering tot verbeurdverklaring wordt afgewezen.

herstel

i.

De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen als bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert concreet beklaagde te veroordelen tot het uitvoeren van alle werken om de woning 0/1 in het onroerend goed gelegen te , volledig conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en de overbewoning te beëindigen.

Dat het pand waarin de woning zich bevindt inmiddels door werd verkocht, staat het herstel als bijzondere vorm van teruggave niet in de weg. De verplichting tot herstel heeft

immers een zakelijke werking en de nieuwe eigenaar is ertoe gehouden wie tot het uitvoeren van herstel wordt veroordeeld toe te laten de nodige werken uit te voeren (zie ook: Cass. 6 februari 2007, P.06 1286.N, RW 2009-10, afl. 25, 1051, NC 2007, afl. 6, 427-428, T.Strafr 2007, afl. 5, 314-315, noot B. MEGANCK, Antwerpen (12^e kamer) 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503).

De herstellvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf. De vordering noch de eraan gekoppelde dwangsommen, zijn onredelijk of disproportioneel.

De gestelde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond.

J.

De termijn voor uitvoering wordt telkens bepaald op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis. Het doel van de dwangsom, het sanctioneren van de vertraagde uitvoering, kan alleen bereikt worden indien de dwangsom in verhouding staat tot het belang van de zaak, de financiële draagkracht van de veroordeelde en diens te verwachten weerstand. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging per pand, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde herstelltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de stad worden conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen tevens gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde.

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, 38, 39, 40, 66 strafwetboek

art. 4 V T Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____ en De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest

Verleent akte aan De Wooninspecteur Van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst

Op strafgebied

Ten aanzien van

-

Veroordeelt voor de tenlastelegging

tot een **geldboete van 5600,00 EUR, zijnde 700,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Wijst de vordering tot verbeurdverklaring af

Herstel

Verklaart de vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt 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 de woning 0/1 in het onroerend goed gelegen te (kadastraal gekend als 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 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 Stac conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

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 strafvoordering tot op heden begroot op 294,31 EUR

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 18 oktober 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