



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / <i>2156</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>19 april 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>18CO65751</b> Dossiernummer <b>21A000545</b> 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) :

002796

1. . RRN  
geboren te op  
van Roemeense nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

002797

2. , RRN  
geboren te op  
van Roemeense nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

#### TENLASTELEGGING(EN)

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

Op het perceel aldaar gelegen

gekadastraerd als met een (globale) oppervlakte van  
eigendom van en

ingevolge akte verleden door notaris dd. 08/05/2017

#### **een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

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 in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 1 september 2019  
door

namelijk de hierboven omschreven woning met bijhorigheden te hebben opgedeeld in meerdere woningen en kamers en deze ter beschikking te hebben gesteld van niet nader geïdentificeerde Roemeense onderdanen met het oog op hun tewerkstelling als seizoensarbeider, en dit minstens ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periode:

– van 1/03/2019 tot 09/05/2019: een tuinhuisje ten nadele van

- van 05/05/2019 tot 01/08/2019: kamer 0/1 ten nadele van
- van 18/06/2019 tot 01/08/2019: woning 0/2 ten nadele van
  
- van 24/06/2019 tot 01/08/2019: woning 0/4 ten nadele van
  
- van 11/07/2019 tot 01/08/2019: woning 0/5 ten nadele van
- van 06/05/2019 tot 01/08/2019: woning 0/6 ten nadele van
- van 01/08/2018 tot 01/08/2019: Kamer 2/1 ten nadele van
  
- van 13/05/2019 tot 01/08/2019: Kamer 2/2 ten nadele van

Gedaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

En inzake :

**002798** De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest  
met kantoren te

vertegenwoordigd door Meester advocaat te

- eiser in herstel -

\*\*\*

#### PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 4/12/2020 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

### procedure

a.  
Beklaagden en werden voor de correctionele rechtbank gedagvaard tegen de zitting van 4 januari 2021 wegens inbreuken tegen de Vlaamse Wooncode. Door de inwerkingtreding van Vlaamse Codex Wonen van 2021 (inwerkingtreding op 1 januari 2021, artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaams Woonbeleid, BS 13 november 2020; verder: Codex Wonen) werd het regelgevend kader aangepast. Partijen werden in de mogelijkheid gesteld hierover standpunt in te nemen en het openbaar ministerie legde een conclusie 'nota tot actualisering' neer op 3 februari 2021, waaraan een nota van de wooninspecteur werd gevoegd, houdende de geactualiseerde categorisering van de technische vaststellingen.

### op strafgebied

#### feiten

b.  
Beklaagden deelden hun woning aan de te op in meerdere woongelegenheden en stelden deze delen van hun woning en tuinhuisjes in de tuin van de woning tegen betaling ter beschikking van Roemeense onderdanen die als seizoenarbeider in de buurt van aan de slag waren. Tijdens de incriminatieperiode van 1 augustus 2018 tot en met 1 september 2019 waren er negen dergelijke woongelegenheden en acht huurders werden geïdentificeerd (zie tenlastelegging).

De opgedeelde woning en de individuele woongelegenheden vertoonden ernstige gebreken ten aanzien van de kwaliteitseisen die dienaangaande worden gesteld in het Vlaams Gewest voor woningen die ter beschikking worden gesteld voor bewoning.

#### bewijs, kwalificatie en toerekening

c.  
De saisine van de rechtbank is beperkt tot de aangehaalde feiten, strafbaar gesteld door de Codex Wonen, voorheen de Vlaamse Wooncode. Waar het strafdossier elementen bevat die indiceren dat beklaagden mogelijk betrokken waren bij het houden van controle over een persoon, valt dit buiten de strafvordering aanhangig bij de rechtbank.

d.  
Op 6 augustus 2018 werden drie Roemeense onderdanen op de openbare weg aangetroffen in het bezit van een groot aantal pakken en zakken. Volgens hun verklaring verbleven ze met zestien andere Roemenen in de werkten ze tijdelijk in de tuinbouw en waren ze buitengezet door hun huisbaas, maar zonder hun identiteitspapieren terug te krijgen. Naar aanleiding van deze melding werd het pand bezocht en werd vastgesteld dat de gezinswoning gebruikt werd om een ruim aantal personen te laten verblijven, alsook dat er vier tuinhuisjes/chalets in de tuin werden gebruikt voor het (tijdelijk) verblijf van personen.

Vervolgens werd de woning door de Vlaamse wooninspectie bezocht op 24 oktober 2018 en 1 augustus 2019. Bij deze laatste controle werden nog een bijzonder groot aantal inbreuken vastgesteld die actueel inbreuken van categorie II (gebreken die de ongeschiktheid van de woning met zich brengen – artikel 1.3.35°, 3.1, § 1, derde lid 2° Codex Wonen) en categorie III (gebreken die de ongeschiktheid van de woning met zich brengen – artikel 1.3.35°, 3.1, § 1, derde lid 3° Codex Wonen). Het betreft hier in het bijzonder inbreuken met betrekking tot de veiligheid van de elektrische installaties, het gebruik van een elastomeren gas-darm, de afwezigheid van een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders, de afwezigheid van borstwering, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, onvoldoende sanitaire voorzieningen, onvoldoende verwarming en te kleine leefruimtes.

De vaststellingen van de Vlaamse wooninspectie en de juridische consequenties inzake niet-conformiteit worden niet betwist.

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

#### straf en strafmaat

e.

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

f.

De feiten zijn ernstig. Hoewel betwist door beklaagden, toont het strafrechtelijk onderzoek aan dat zij actief landgenoten zochten om tegen betaling te verblijven in delen van de woning aan de te

De omstandigheden waarin deze personen verbleven waren schrijnend. Gebrekkige verblijfseenheden 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.

Het pand was manifest ongeschikt om door een dergelijk aantal personen bewoond te worden en beklaagden volhardden in het verhuren van verblijfsplaatsen.

g.

De ernst van de feiten en de duurtijd van de feiten brengen met zich dat een correctionele veroordeling en bestraffing noodzakelijk is voor beide beklaagden. Een opschorting van de

uitspraak van de veroordeling zou een onvoldoende streng signaal zijn. Een autonome werkstraf zou evenmin een gepaste straf zijn en de rechtbank kan niet vaststellen dat beklaagden het Nederlands voldoende machtig zijn om een werkstraf uit te voeren, aangezien ze tijdens het vooronderzoek steeds bijgestaan werden door een tolk en bij de behandeling ten gronde vertegenwoordigd werden door een advocaat.

Een gevangenisstraf en een geldboete zijn noodzakelijk voor beide beklaagden. Rekening houdende met het uitgevoerde herstel aan het pand en de afwezigheid van eerdere veroordelingen, wordt de uitvoering van de gevangenisstraffen uitgesteld, om de negatieve effecten van een verblijf in de gevangenis te beperken en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden. Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat.

h.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagden voordeel zouden halen uit de bewezen feiten.

De begroting van het vermogensvoordeel gebeurde door het openbaar ministerie op gepaste wijze, waarbij de parameters in het voordeel van beklaagden werden gereduceerd. De begroting van het totale vermogensvoordeel van 14.580 euro is gepast en wordt aan de beklaagden toegerekend zoals bepaald in het beschikkend gedeelte

### herstelvordering

i.

In het proces-verbaal van 26 mei 2020 werd vastgesteld dat het nodige herstel aan het pand aan de                    te                    werd uitgevoerd.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest bevestigde bij de behandeling ten gronde dat de herstelvordering zonder voorwerp is geworden.

### op burgerlijk gebied

j.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt waarvoor geen burgerlijke vordering werd ingesteld. De burgerlijke belangen worden in zoverre ambtshalve aangehouden.

## 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, 25, 38, 39, 40, 41, 66, 99bis strafwetboek

art. 4 V.T.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  
van het Vlaamse Gewest,

De wooninspecteur

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

Actualiseert de tenlastelegging als volgt :

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 in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 1 september 2019  
door

namelijk de hierboven omschreven woning met bijhorigheden te hebben opgedeeld in meerdere woningen en kamers en deze ter beschikking te hebben gesteld van niet nader geïdentificeerde Roemeense onderdanen met het oog op hun tewerkstelling als seizoensarbeider, en dit minstens ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periode:

- van 1/03/2019 tot 09/05/2019: een tuinhuisje ten nadele van
- van 05/05/2019 tot 01/08/2019: kamer 0/1 ten nadele van
- van 18/06/2019 tot 01/08/2019: woning 0/2 ten nadele van
  
- van 24/06/2019 tot 01/08/2019: woning 0/4 ten nadele van
- van 11/07/2019 tot 01/08/2019: woning 0/5 ten nadele van



- van 06/05/2019 tot 01/08/2019: woning 0/6 ten nadele van
- van 01/08/2018 tot 01/08/2019: Kamer 2/1 ten nadele van
- van 13/05/2019 tot 01/08/2019: Kamer 2/2 ten nadele van

### Op strafgebied

Ten aanzien van eerste beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een **geldboete van 4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 7580,00 euro.

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  $1/2 \times 84,39 = 42,20$  EUR

Ten aanzien van tweede beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een **geldboete van 4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.



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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 7000,00 euro.

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  $1/2 \times 84,39 = 42,20$  EUR

#### de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

#### Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 19 april 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 griffie