



Vonnisnummer / Griffienummer

2023 / 1472

Repertoriumnummer / Europees

Datum van uitspraak

20 maart 2023

Naam van de beklaagde(n)

Systeemnummer parket

21CO25414

Rolnummer

Notitienummer parket

AN66.WI.100500/2021

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) .

RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te loco Meester
advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

een woning in het onroerend goed gelegen te
met een oppervlakte van 04a45ca,
in volle eigendom, ieder voor de helft, van en
ingevolge aankoop op 20 december 2021 var en
bij akte verleden door notaris te

**verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen**

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 2 april 2020 tot en met 8 februari 2021

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

EN INZAKE :

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met maatschappelijke zetel gevestigd te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 4 augustus 2022 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

verhuurde van 2 april 2020 tot en met 8 februari 2021
een pand gelegen te ian

Het pand was echter behept met verschillende ernstige gebreken waardoor het ongeschikt en onbewoonbaar was.

bewijs, kwalificatie en toerekening

De feiten kwamen aan het licht bij een controle van de wooninspecteur op 8 februari 2021 naar aanleiding van een melding bij het regionale meldpunt woningkwaliteit.

Bij de controle stelde de wooninspecteur onder meer vast dat de kelder van het pand onder water stond, wat tot gevolg had dat de verschillende nutsvoorzieningen niet veilig bereikbaar waren. Verder waren er nog verschillende problemen met de elektriciteitsvoorzieningen, de afwerking van het pand, de isolatie en er bestond risico op CO-vergiftiging wegens onvoldoende permanente verbrandingslucht.

De woning had in totaal zes kleine gebreken van categorie I, acht ernstige gebreken van categorie II en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt, categorie III. Het pand werd bij deze controle ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

kloeg in zijn verhoor onder meer over het water in de kelder, problemen met elektriciteit en vochtproblemen bij regenval.

verklaarde dat hij het pand opgeknapt had nadat hij het had aangekocht, maar dat de huurders hem smeekten om snel erin te kunnen trekken en dat hij hiermee akkoord was gegaan. De huurders zouden zelf een aantal werken uitvoeren. Verder verklaarde lat hij wist dat er een probleem met water was in de kelder en dat hij al inspanningen had geleverd om hieraan te verhelpen. Tijdens zijn verhoor werd ingelicht over de herstellordering. Hij verklaarde herstellingswerken uit te zullen voeren zodra de huurders het pand zouden verlaten.

Na een vraag van de wooninspectie naar de stand van zaken op 20 januari 2022 liet weten dat het pand een nieuwe eigenaar had en deze de herstellvordering zou inwilligen.

betwist dat het moreel bestanddeel van het misdrijf wat hem betreft, vervuld zou zijn. Dat voorhoudt dat de gebreken te wijten zouden zijn aan de houding van de huurders sluit allermnst uit dat het moreel bestanddeel in zijn hoofde vervuld is Als moreel bestanddeel voor het misdrijf waarvoor vervuld wordt, volstaat onachtzaamheid, dat is een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg Het nalaten zich te vergewissen van de conformiteit van het pand dat voor bewoning ter beschikking werd gesteld betreft een dergelijk foutief handelen, een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg. Gelet op de aard van de vastgestelde (structurele) gebreken is daarbij duidelijk dat deze al aanwezig waren bij de aanvang van de huurovereenkomst

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

straf en strafmaat

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.

verkreeg in 2016 de gunst van de opschorting.

Aan wordt een geldboete opgelegd. De uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete wordt uitgesteld, om de financiële impact van de veroordeling (voorwaardelijk) te beperken, om de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden. Het uitstel is ook aangewezen in functie van de financiële impact van de bijzondere verbeurdverklaring en de herstellvordering. Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat.

Het bewezen verklaarde misdrijf leverde beklagde vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

herstel

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 beklagde te veroordelen om alle werken uit te voeren aan het onroerend goed gelegen te en het volledig conform te maken in de zin van art. 1.3 §1, 8° Vlaamse Codex Wonen en eventuele 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. Uit de namens voorgelegde stukken blijkt trouwens dat de koper minstens op de hoogte was van de procedure in het kader waarvan de herstellvordering werd gesteld.

Ten onrechte houdt voor dat de nieuwe eigenaar minstens mee gehouden zou zijn tot uitvoering van de herstellvordering. De afspraken die met de nieuwe eigenaar maakte, gelden enkel in hun onderlinge rechtsverhouding en hebben geen impact op de gehoudenheid van tot de herstellvordering. Zelfs in de namens in besluiten geciteerde passage van de verkoopovereenkomst werd – terecht – geëxpliciteerd dat de onderlinge afspraken niet tegenstelbaar zijn aan derden.

De gestelde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond. De vorderingen is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig 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 150,00 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

Er is geen reden om de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de 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 beklagde

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 en 3.48 Codex Wonen.

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, 41, 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

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 **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 deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **2000,00 EUR**, zijnde **250,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 8500 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 294,49 EUR

herstel

Verklaart de geactualiseerde vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in volgende mate;

veroordeelt beklaagden 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 overbewing te beëindigen wat het pand gelegen te _____ betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op **10 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 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;

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklagde.

Wijst de vordering de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 maart 2023 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