



Vonnisnummer / Griffinummer 2022 1.3343
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 20 juni 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 19CO1418 Dossiernummer 22A001367 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) :

004218  
, RRN  
geboren in te  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan

### TENLASTELEGGING(EN)

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

In het onroerend goed gelegen te , gekadastreerd als  
met een totale oppervlakte van , eigendom van de  
huwelijksgemeenschap ) - voor het geheel  
in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 2 februari 1998 door notaris .

#### **A - 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 1 januari 2013 tot en met 7 januari 2019

door

, namelijk het verhuren van 3 appartementen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten in het voornoemde pand aan de , te weten.

- woning 0/1 aan een onbekende persoon met de Pakistaanse nationaliteit tot 26 september 2018;
- woning 2/1 aan  
en  
, van 5 oktober 2016 tot 29 september 2018 aan 350,00 euro/maand  
en aan , vanaf 18 mei 2018;
- woning 3/1 aan van 1 januari 2013 tot 7 januari 2019 aan 250,00 euro/maand

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).

\*\*\*\*

EN INZAKE :

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest  
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22  
en te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-1113 bus 56

- eigen tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat bij de balie te

\*\*\*\*

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid A dd. 28/04/2022 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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard

## beoordeling

### op strafgebied

#### *feiten*

De heer (beklaagde, verder: ) was tussen 1 januari 2013 en 7 januari 2019 elgenaar van een pand gelegen te Het pand was opgedeeld in een handelspand met een aanpalende kamer en drie appartementen op de bovenliggende verdiepingen.

Drie woningen in het pand werden door in de vermelde periode verhuurd voor bewoning,

waarbij één woning gedurende de hele periode verhuurd werd en de andere twee voor een korte periode. De woningen voldeden echter niet aan de minimale kwaliteitsnormen

#### *bewijs, kwalificatie en toerekening*

Op 25 september 2018 voerde de Vlaamse wooninspectie een onderzoek uit in het pand. Bij de controle werd vastgesteld dat het pand onvergund opgedeeld was, dat er op de eerste, tweede en derde verdieping woningen waren en dat deze bewoond waren. Het gebouw scoorde vijftig strafpunten, de woning op het gelijkvloers honderdzeven en de woningen op de tweede en derde verdieping respectievelijk vijftien en honderdtweentwintig punten. Bovendien werd de woning op de tweede verdieping bewoond door acht mensen, terwijl de bezettingnorm van deze woning één persoon was.

Deze bevindingen werden tevens getoetst aan het kader van de Vlaamse Codex Wonen en daarbij besloot de wooninspecteur dat de woning op het gelijkvloers, alsook de woningen op tweede en derde verdieping gebreken van categorie II en III vertoonden.

In zijn verhoor op 24 april 2019 verklaarde dat hij op het moment van het verhoor de woningen niet meer verhuurde en bezig was aan de renovatiewerken. Hij stelde verder dat de studio aan de winkel gehuurd werd door een Pakistaans persoon sinds 2017, maar niet bewoond werd. Dit strookt echter niet met vaststellingen van 25 september 2018, waarbij in de studio tekenen van bewoning werden vastgesteld.

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 bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf met

bijkomende straffen wordt opgelegd.

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

is bij de behandeling afwezig en wordt niet vertegenwoordigd door een advocaat. De huidige leefomstandigheden en intenties van beklagde worden dan ook niet verduidelijkt

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete zijn gepast.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklagde illegale vermogensvoordelen heeft 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 beklagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

## **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.

Reeds op 2 december 2020 werd vastgesteld dat de stedenbouwkundige inbreuk die aanvankelijk werd vastgesteld, ongedaan werd gemaakt. Bij hercontrole op 22 maart 2022 bleek echter dat er nog gebreken inzake de Vlaamse Codex Wonen waren. Zolang niet is aangetoond dat de herstellvordering helemaal is uitgevoerd, behoudt deze haar voorwerp.

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

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk om de uitvoering van de herstelmaatregel door de overtreder te bekomen, mede gelet op de afwezigheid van een tijdig herstel en de vaststelling dat verstek laat in de huidige procedure. De dwangsom wordt bepaald op 150 euro per dag vertraging, 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 stac 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

Krachtens artikel 3 33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren De rechtbank kan hierover niet oordelen bij de beoordeling van de straf- en herstellvordering.

#### **op burgerlijk gebied**

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, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 186 Sv

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

#### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van **wooninspecteur**,  
bij verstek ten aanzien van

#### **Op strafgebied**

Verleent akte aan de Wooninspecteur bevoegd voor de Provincie van haar  
vrijwillige tussenkomst.

#### Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlastelegging A.

**tot een gevangenisstraf van 3 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.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw., het vermogensvoordeel uit de bewezen verklaarde feiten begroot op een bedrag van 26 050,00 EUR

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 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 294,49 EUR

### **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 het pand gelegen 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 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;

**Op burgerlijk gebied**

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 juni 2022 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 .