



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 6177
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>20 december 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>21G412</b> Dossiernummer <b>20A000943</b> Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Rolnummer: 20A000943

Inzake van: het Openbaar Ministerie

Tegen:

008082

geboren te \_\_\_\_\_ or \_\_\_\_\_  
met rijksregister  
laatst wonende te \_\_\_\_\_  
doch aldaar afgevoerd van ambtswege sedert 22/02/2021  
thans, sedert 04/03/2021, met adreswijziging voor

die ten einde dezer woonstkeuze doet op het kantoor van zijn raadsman  
te \_\_\_\_\_

verzetdoende partij, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ advocaat te  
loco meester \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

Verzet werd aangetekend bij exploit dd. 18 maart 2021 van \_\_\_\_\_ gerechtsdeurwaarder  
te \_\_\_\_\_ tegen het vonnis bij verstek gewezen door de rechtbank van eerste aanleg  
Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC 1 kamer, op 23 november 2020, vonnisnummer 4308,  
beklaagde nummer \_\_\_\_\_ vonnis het welke betekend werd op 4 december 2020 aan woonst wat  
betreft \_\_\_\_\_ **en waarbij:**

- de materiële vergissing, namelijk de vermelding in de dagvaarding "*na het besluit tot  
ongeschikt- en onbewoonbaarheid d.d. 05/12/2016*" moet worden aangepast als volgt: "*na het  
besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid d.d. 05/02/2016*" werd hersteld.

- beklagde \_\_\_\_\_ op strafrechtelijk gebied werd veroordeeld voor de  
tenlasteleggingen 1 en 2 vermengd :

- tot een gevangenisstraf van 1 maand

- tot een geldboete van 1000,00 EUR, verhoogd met 70 opdecimen en gebracht op 8000,00  
EUR of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen  
waarbij uitstel van tenuitvoerlegging werd verleend wat betreft de gevangenisstraf voor  
een termijn van 3 jaar, en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch  
slechts voor een gedeelte van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70  
opdecimen.

- tot een bijdrage van 20 EUR tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische  
tweedelijnsbijstand

- tot een bijdrage van 1 maal de som van 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen en  
gebracht op 1 maal 200,00 EUR ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers  
van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- tot een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
  - tot de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 314,33 EUR
- werd verbeurdverklaard overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 11.200,00 euro.

\*\*\*\*\*

**Verzetdoende partij was beklaagd van :**

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)*

**namelijk** hierna vermelde woningen in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd

met een oppervlakte van

eigendom van de huwgemeenschap

(RR

(RR

ingevolge akte van aankoop verleden op 07/02/2007 voor notaris

**1 Te** in de periode van 5 februari 2016 tot en met 12 december 2017

verhuur van een appartement op de 3e verdieping aan

na het besluit tot ongeschikt-

en onbewoonbaarheid dd. 05/12/2016

**2 Te** in de periode van 26 september 2017 tot en met 12 december 2017

verhuur van een appartement gelijkvloers aan

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen berekend op 11.200 euro, zoals nader omschreven in de schriftelijke vordering neergelegd in het strafdossier.

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid van 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

Eisende partij in verzet werd geldig gedagvaard voor de behandeling van de zaak die leidde tot het verstekvonnis. Het verstek is te wijten aan de eisende partij in verzet.

Het verzet werd tijdig en regelmatig ingesteld. Het verzet is ontvankelijk, zodat het bestreden vonnis teniet wordt gedaan.

### op strafgebied

#### *feiten*

a.

De heer (beklaagde, verder: was in 2016 en 2017 samen met zijn echtgenote de eigenaar van een pand aan de te . Hij verhuurde de appartementen op het gelijkvloers en op de derde verdieping, hoewel deze appartementen grote kwaliteitsgebreken vertoonden. Diverse gebreken in het gebouw en de appartementen brachten met zich dat de woningen niet verhuurd mochten worden: de elektrische installaties en gasinstallaties brachten een gevaar voor ontploffing of brand met zich, er was onvoldoende isolatie en branddetectie en het rioleringsstelsel werkte niet naar behoren.

#### *bewijs, kwalificatie en toerekening*

b.

Voorafgaand aan de strafprocedure, werd reeds vastgesteld dat het verhuurde appartement op de derde verdieping ongeschikt en onbewoonbaar was. De burgemeester van de stad nam op 5 februari 2016 een besluit houdende de onbewoonbaarheid van het appartement op de derde verdieping.

Bij een controle door de Vlaamse wooninspectie op 12 december 2017 werd vastgesteld dat deze woning gehuurd en bewoond werd door de heer niettegenstaande de aangehaalde beslissing van 5 februari 2016.

(Met betrekking tot de beslissing van de burgemeester van de stad wordt bovendien

opgemerkt dat de dagvaarding ten onrechte verwees naar een beslissing van 5/12/2016, hoewel uit het dossier blijkt dat de beslissing van 5 februari 2016 werd bedoeld. Deze materiële vergissing wordt rechtgezet. Aangezien deze materiële vergissing ook reeds werd rechtgezet in het vonnis bij verstek, hadden de partijen hier kennis van en konden ze hun standpunt hierover kenbaar maken. Het herstel van de materiële vergissing wijzigt het voorwerp van de strafvordering bovendien niet.)

c.

Bij de controle op 12 december 2017 was het appartement op het gelijkvloers bewoond, maar niet-toegankelijk. Het appartement op de eerste verdieping werd door bewoond en de tweede verdieping was niet bewoond.

De technische vaststellingen met betrekking tot het gebouw brachten met zich dat geen enkele woning in het gebouw verhuurd mocht worden.

Bijkomend werd in het appartement op de derde verdieping vastgesteld dat er geen werkende afvoer was in het toilet, de douche of de lavabo.

d.

De heer woonde in het appartement op de derde verdieping op basis van een huurovereenkomst afgesloten met op 15 september 2015 en hij betaalde vierhonderd euro huur per maand. Hij bekloeg zich over de gebreken (geen verwarming, geen warm en koud water, geen afvoer), maar kreeg geen gehoor bij

De heer was sinds 26 september 2017 ingeschreven als bewoner van het appartement op het gelijkvloers.

e.

Beklaagde betwist niet dat hij de feiten heeft gepleegd, zoals omschreven en gekwalificeerd door het openbaar ministerie.

De wetgeving betreffende de kwaliteit van woningen die ter beschikking worden gesteld of verhuurd, wijzigde na de incriminatieperiode. De feiten zijn strafbaar gebleven op basis van de bepalingen van de Codex Wonen, zoals gepreciseerd in de nota houdende actualisatie van de kwalificatie, aan het dossier gevoegd door het openbaar ministerie en zoals vermeld in het beschikkend gedeelte van huidig vonnis.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en aangevuld in de aangehaalde nota. De feiten worden beklaagde toegerekend.

### *straf en strafmaat*

f.

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, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd.

g.

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.

Het spreekt tegen dat zijn huurder gewag maakte van ernstige gebreken, maar dat hij deze klachten eenvoudigweg in de wind sloeg.

Gelet op het beoogde economisch voordeel, is een substantiële geldboete noodzakelijk als reactie op de vastgestelde feiten.

Rekening houdende met het beperkte strafrechtelijk verleden van wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete uitgesteld, om de negatieve effecten van een vermogensstraf (voorwaardelijk) 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 beklaagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woonegelegenheden 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.

Het vermogensvoordeel werd op objectieve gronden berekend, namelijk aan de hand van de geïnde huurgelden. Deze berekeningswijze staat op zich niet ter discussie. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

De gevorderde bijzondere verbeurdverklaring van 11.200 euro houdt bovendien geen onredelijk zware straf in, zodat deze wordt opgelegd.

### herstel

i.

De wooninspecteur vorderde op 6 februari 2018 een herstelmaatregel, namelijk het geven van een andere bestemming aan het pand, dan wel de sloop – tenzij de sloop van het pand verboden zou zijn. De principiële herstelmaatregel werd niet gevorderd omdat het gebouw zonder vergunning werd opgedeeld in verschillende woonegelegenheden.

j.

In een proces-verbaal van 16 september 2020 bevestigde de wooninspecteur dat een nieuwe controle van het pand, op verzoek van de nieuwe eigenaar, had aangetoond dat de minimale kwaliteitsnormen inmiddels werden gehaald. Tevens werd verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning van 5 mei 2019 op basis waarvan het pand mocht worden opgedeeld in vijf studentenstudio's.

De herstellvordering is bijgevolg zonder voorwerp.

### **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, 65, 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

### **Op strafgebied**

#### Ten aanzien van

Verklaart het verzet ontvankelijk.

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)*

**namelijk** hierna vermelde woningen in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd  
met een oppervlakte van  
eigendom van de huwgemeenschap (RF -  
(RR

ingevolge akte van aankoop verleden op 07/02/2007 voor notaris

**1 Ti** in de periode van 5 februari 2016 tot en met 12 december 2017  
verhuur van een appartement op de 3e verdieping aan na het besluit tot ongeschikt-  
en onbewoonbaarheid dd. 05/12/2016

**2 Te** in de periode van 26 september 2017 tot en met 12 december 2017  
verhuur van een appartement gelijkvloers aan

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen 1 en 2 vermengd :

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 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 geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 11.200 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 het eerste vonnis begroot op 314,33 EUR
- de kosten van huidig vonnis op verzet begroot op 94,45 EUR, daarin begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, verstek aan hem te wijten zijnde.



Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 december 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