



Vonnisnummer / Griffienummer
2021 / 3459
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
<b>21 juni 2021</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
<b>19C05315</b>
Dossiernummer
<b>21A001209</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) :

004580

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;

#### Te

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

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 woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

huis, gekadastraerd als  
met een oppervlakte van  
eigendom van de huwgemeenschap (° en (°  
| voor de 1/2 in volle eigendom en van (° en °  
elk voor 1/4 in volle eigendom,  
bij akte verleden op 30 januari 2007;

I. Van 12 juli 2018 tot 26 februari 2020,  
aan en kinderen, woning 0/1 op het gelijkvloers;

II. Van 22 maart 2018 tot 26 februari 2020,

aan \_\_\_\_\_ en twee kinderen, woning 1 op de eerste verdieping en woning TV1/1 op de eerste tussenverdieping;

III. Van 1 augustus 2018 tot 26 februari 2020,

aan \_\_\_\_\_ en twee kinderen, woning 2 op de tweede verdieping en woning TV2/1 op de tweede tussenverdieping;

IV. Van 13 november 2018 tot 21 maart 2019,

aan \_\_\_\_\_ woning 3 op de derde verdieping;

De verdachte 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 voortvloeiende uit de tenlastelegging, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het strafdossier.

En inzake

**De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**

met kantoren, gevestigd te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

\*\*

**PROCEDURE**

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid \_\_\_\_\_ dd. 22/1/2021 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

a.

De heer \_\_\_\_\_ (beklaagde, verder: \_\_\_\_\_ is de mede-eigenaar van een pand te \_\_\_\_\_  
In dit pand zijn vier appartementen gelegen die verhuurd en bewoond werden van juli 2018 tot eind februari 2020 (zie tenlasteleggingen).

Het gebouw en de individuele appartementen zijn behept met ernstige gebreken en gebreken die een direct gevaar opleveren voor de bewoners of mensonwaardige leefomstandigheden veroorzaken, op basis waarvan de appartementen niet mochten worden verhuurd of ter beschikking gesteld voor bewoning. Niettegenstaande bestuurlijke tussenkomsten werden de appartementen verder verhuurd voor bewoning.

#### bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Op 18 december 2017 vond een kwaliteitsonderzoek plaats van het pand aan de en hierbij werden betreffende twee woningen vaststellingen verricht die leidden tot 51 respectievelijk 58 strafpunten. Op 22 maart 2018 verklaarde de burgemeester van de Stad de woningen onbewoonbaar. Op 13 november 2018 werd niettemin vastgesteld dat de woningen bewoond bleven.

De gebreken hebben in het bijzonder betrekking op vochtproblemen, overbewoning, gevaar op elektrocutie, ontploffingsgevaar, valrisico en een gevaar voor CO-vergiftiging. (stuk 1-63)

c.

beklaagt zich er bij de behandeling ten gronde over niet onmiddellijk in kennis te zijn gesteld van de vaststellingen. Evenwel blijkt dat hij via officiële weg onbereikbaar was (van rechtswege afgevoerd in het rijksregister, stuk 63 verso) en evenmin praktisch bereikbaar was (zie relaas van de betrachtingen stuk 60).

Op 21 maart 2019 werd hij verhoord met bijstand van een raadsman, op uitnodiging die hem op 21 januari 2019 was overgemaakt. Bij dit verhoor bevestigde hij de herstellvordering die aan hem gericht was goed ontvangen te hebben en hij bevestigde begrepen te hebben dat herstellingen dienden te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van het verhoor werd hem mondeling toegelicht dat bewoning in de gegeven omstandigheden niet toegestaan is (stuk 80).

d.

Op 24 juli 2019 vond een navolgende controle plaats waarbij opnieuw het bestaan van gebreken en bewoning opnieuw werden vastgesteld (stuk 84-115)

e.

De feiten zijn bewezen aan de hand van de vaststellingen door de Vlaamse wooninspectie Antwerpen en worden door erkend. De feiten 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 panden 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.

g.

leverde wel inspanningen om het pand en de woningen in orde te stellen, maar haalde tot dusver de minimumdrempel vooropgesteld door de Codex Wonen niet, hoewel er inmiddels reeds een ruime tijd verstreek sinds de eerste vaststellingen en zijn verhoor. Ook de wederrechtelijke bewoning werd bestendigd.

Uit de voorgelegde stukken blijken de bewoners tevreden te zijn met de appartementen, maar ook huurders die niet op de hoogte zijn van de geldende minimumnormen dienen beschermd te worden. Daarnaast hebben de gebreken deels ook betrekking op tekortkomingen die geen onmiddellijke impact hebben op de gepercipieerde kwaliteit van de woning, maar op de veiligheid van de bewoners in de ruime zin.

Op 3 februari 2021 – aldus na de incriminatieperiode – vond op verzoek van een nieuwe controle plaats. Nog steeds werden ernstige gebreken vastgesteld aan het gebouw en de woningen, alsook bewoning.

h.

Gelet op de ernst van de feiten en de vaststelling dat de wederrechtelijke toestand laat aanslepen, is een correctionele veroordeling en bestraffing noodzakelijk. Een opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou een onvoldoende streng signaal inhouden.

De feiten vermengen als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet. De hierna bepaalde geldboete is een noodzakelijke en gepaste bestraffing. Gelet op het ontradend effect van een uitgestelde straf en om de financiële impact van de bestraffing voorwaardelijk te beperken, wordt een deel van de geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging opgelegd.

i.

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 – en blijven 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.

Het openbaar ministerie begroot het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel op basis van precieze elementen van het strafdossier en deze begroting wordt op zich niet bekritiseerd of weerlegd door Er is geen reden om het voorwerp van de verbeurdverklaring te reduceren (op billijkheidsgronden), zoals gevraagd door

herstelvordering

j.

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 het gebouw met 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 om de conformiteit van het pand gelegen te zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen.

formuleert geen opmerkingen met betrekking tot de herstelvordering.

k.

De gestelde herstelvorderingen zijn ontvankelijk en gegrond. De vorderingen zijn niet onredelijk en staan in verhouding tot vastgestelde inbreuken. Gelet op de controle op 3 februari 2021 blijkt de herstelvordering bovendien nog steeds actueel en noodzakelijk te zijn.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Een dwangsom op 150 euro per dag vertraging wordt opgelegd, 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.

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 beklagde.

Krachtens artikel 3.33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren, zodat de rechtbank zich hierover niet dient uit te spreken.

**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, 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 , **De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,**

### **Op strafgebied**

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

#### Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen I, II, III en IV vermengd :

tot een **geldboete van 12000,00 EUR, zijnde 1500,00 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 **9600,00 EUR, zijnde 1200,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.**

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 34.565,00 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 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 298,37 EUR

#### herstelvordering

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 150,00 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 Stad conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 juni 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