



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 / 4519
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 oktober 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO60571 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.101900/2021

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Liberiaanse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

In het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend,
- oppervlakte 00a 90ca), eigendom van , aangekocht bij akte
dd. 26/09/2022 met als verkoper

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

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)

1 te de periode van 11 september 2018 tot en met 27 april 2021
ten nadele van

namelijk verhuren of ter beschikking stellen van woonentiteiten die niet voldoen aan de minimale veiligheid – en kwaliteitsvereisten in het pand, aan een
huurprijs van 500 euro per maand

2 te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 27 april 2021
ten nadele van

namelijk verhuren of ter beschikking stellen van woonentiteiten die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten in het pand, aan een
huurprijs van 500 euro per maand

3 te de periode van 27 oktober 2020 tot en met 27 april 2021
ten nadele van
ten nadele van

namelijk verhuren of ter beschikking stellen van woonentiteiten die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten in het pand, aan een

huurprijs van 450 euro per maand

4 te in de periode van 27 oktober 2020 tot en met 27 april 2021
ten nadele van

namelijk verhuren of ter beschikking stellen van woonentiteiten die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten in het pand,
zonder huurprijs

5 te n de periode van 27 oktober 2020 tot en met 27 april 2021
ten nadele van
ten nadele van

namelijk verhuren of ter beschikking stellen van woonentiteiten die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsvereisten in het pand, an een
huurprijs van 400 euro per maand

Beklaagde tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot de verbeurverklaring van een geldsom ten bedrage van 28.100 euro ten titel van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 27 december 2023 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

was van 2007 tot september 2022 de eigenaar
van een pand te kadastraal gekend als
verder: het pand).

In het pand waren zes studio's ingericht, waarvan er vier voor bewoning werden verhuurd tot 27 april 2021, hoewel ze niet voldeden aan de minimumnormen qua veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. In het bijzonder waren er tekortkomingen wat betreft de elektriciteitsvoorziening en de gasvoorziening.

bewijs, kwalificatie en toerekening

Technische onderzoekers van voerden op 18 september 2017 en 6 juni 2018 onderzoeken uit in de woningen in het pand. Deze onderzoeken leidden tot bestuurlijke besluiten tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid op 21 september 2017 en 11 september 2018. Deze vaststellingen vormden de aanleiding voor een gecoördineerde actie door de diensten van de WOONINSPECTEUR (Wooninspecteur van het Vlaams Gewest, eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR).

Op 27 april 2021 werd een inspectie door de WOONINSPECTEUR uitgevoerd. Woning bleek toen niet bewoond te zijn, de overige woningen waren bewoond.

Woning vertoonde 3 ernstige gebreken (categorie II) en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken (categorie III).

Woning had 6 gebreken categorie II en 3 gebreken categorie III.

Woning had 2 gebreken categorie II en 4 gebreken categorie III.

Woning had 3 gebreken categorie II en 3 gebreken categorie III.

Woning had 3 gebreken categorie II en 5 gebreken categorie III.

Op basis van deze vaststellingen waren deze woningen ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning werd aangetroffen. Ze gaf toestemming tot het uitvoeren van een huiszoeking, maar stelde ook de partner var te zijn. In zijn verhoor van 6 juli 2022 bevestigde dat zijn vriendin was en hij verklaarde dat ze in Italië verbleef en ten tijde van de vaststellingen op bezoek was. Het bewijs wordt niet geleverd dat de woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen aan maakt het aannemelijk dat als zijn partner min of meer regelmatig bij hem verbleef. wordt vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A.4.

De feiten werden door beklaagde bij de behandeling ten gronde niet betwist. De feiten onder de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.5 zijn bewezen. Deze feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding. behoudens de materiële vergissing waarbij in tenlastelegging A.3 verwezen wordt naar de woning terwijl woning wordt bedoeld. Deze materiële vergissing wordt rechtgezet. De bewezen feiten worden beklaagde toegerekend.

straf en strafmaat

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.

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.

Anders dan voorgehouden ter zitting, verklaarde n de loop van het vooronderzoek zelf werken te hebben uitgevoerd in alle studio's alvorens ze te verhuren. Hij was dan ook op de hoogte van de feitelijke situatie in de verschillende woningen. Op basis van de besluiten van de burgemeester van 21 september 2017 en 11 september 2018 wist hij ook dat de woningen onbewoonbaar waren. Niettemin bleef hij de woningen verhuren en er huurgelden van opstrijken.

verkocht het pand in 2022 omwille van financiële problemen.

werd al meermaals veroordeeld voor verkeersdelicten en voor gemeenrechtelijke misdrijven. Hij heeft een ernstig strafregister en komt niet meer in aanmerking voor een (gewoon) uitstel van tenuitvoerlegging van een straf.

Aangezien bleef verhuren na de aangehaalde besluiten van de burgemeester, zou het niet gepast zijn hem tot de minimumgeldboete te veroordelen. Een geldboete van 750 euro is gepast, rekening houdende met de ernst van de feiten, de actuele situatie van beklaagde en zijn gerechtelijk verleden.

De bewezen verklaarde misdrijven leverden vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat hij zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven. De bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel betreft geen onredelijk zware straf en is niet van aard de desocialisering van te veroorzaken. Het betreft daarentegen het ongedaan maken van de gevolgen van de gepleegde misdrijven en het is een noodzakelijke beslissing om ervoor te zorgen dat het plegen van misdrijven niet loont. Tegelijk is de bijzondere verbeurdverklaring beperkt tot het ontnemen van de illegale vermogensvoordelen, de strikt punitieve component van de bestraffing ligt vervat in de hoofdstraf (in deze de geldboete).

Om de desocialisering van te vermijden en om geen onredelijk zware straf op te leggen, mildert de rechtbank het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel tot 10.000 euro.

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 beeindigen.

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 (zie ook: Cass. 6 februari 2007 RW 2009-10, afl. 25, 1051, NC 2007, afl. 6, 427-428, T.Strafr. 2007, afl. 5, 314-315, noot Antwerpen (12^e kamer) 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503)

Aangezien de opdeling van het pand in zes studio's niet overeenstemde met de vergunde toestand, werd in eerste instantie de alternatieve herstelmaatregel herbestemming / sloop gevorderd.

Op 8 mei 2024 voerde de WOONINSPECTEUR een controle uit met betrekking tot het vrijwillig uitvoeren van het gevorderde herstel. Bij deze controle bleek het pand terug opgedeeld te zijn in woningen per bouwlaag, aldus drie woningen. Deze situatie is niet langer strijdig met de vergunde toestand, zodat er geen aanleiding meer is om af te wijken van de principiële herstelmaatregel. Bij de behandeling ten gronde paste de WOONINSPECTEUR haar vordering ook in die zin aan.

De technische controle van 8 mei 2024 wees verder uit dat de woningen eerste verdieping) er (tweede verdieping) conform waren. Enkel de woning derde verdieping) vertoonde een gebrek categorie II, namelijk vochtschade. Deze schade zou mogelijk van het naastgelegen pand komen.

Op basis van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank naar aanleiding van een strafrechtelijke veroordeling het herstel bevelen van een woning of een pand. Waar er in deze zaak initieel een noodzaak was om een herstelmaatregel te bevelen ten aanzien van het volledige pand, kan de herstelmaatregel rekening houdende met de vaststellingen van 8 mei 2024, beperkt worden tot woning aangezien het gebouw op zich geen gebreken meer vertoont (in de gemeenschappelijke delen), de indeling van het pand in overeenstemming is met de vergunde toestand en het vastgestelde gebrek beperkt is tot één woning.

De aldus geactualiseerde herstelmaatregel is proportioneel. Om de uitvoering van de herstelmaatregel te verzekeren is het gepast dwangsommen te voorzien. De uitvoeringstermijn en de hoogte van de dwangsom worden echter bepaald rekening houdende met de situatie dat niet langer de eigenaar is van het pand en met het relatief beperkte gebrek waarmee de woning nog behept is.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op twintig maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 50 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.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen 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 beklaagde.

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.

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

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, 6, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 162ter, 185, 191, 195 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

le WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

Op strafgebied

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

Herstelt de materiële vergissing bij tenlastelegging A3, waarbij de verwijzing naar woning 1/2 gelezen moet worden als een verwijzing naar woning

Spreekt voor de tenlastelegging A4 vrij.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 -zoals aangepast- en A5:

tot een **geldboete** van **6000,00 EUR**, zijnde **750,00 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. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 10.000 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 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 577,27 EUR, de kosten één en

ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklagde weerhouden en bewezen feiten.

Verplicht veroordeelde tot betaling van een administratieve toeslag. Deze toeslag bedraagt 28,92 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 13 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat de woning 3/1 in het pand te kadastraal gekend als betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op twintig maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

legt een dwangsom op van 50 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;

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad;

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 oktober 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier