



Vonnisnummer / Griffinummer 2023 / 1609
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 mei 2023
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO65161 Rolnummer
Notitienummer parket TU55.15.2446/2021

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

(art 3 34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De feiten voor zover gepleegd voor 1 januari 2021 omschreven als volgt .
"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, strafbaar gesteld door artikel 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode"

te in de periode van 14 oktober 2020 tot en met 27 januari 2022

door

namelijk door de niet-conforme woning te verhuren voor de huisvesting van
meerdere buitenlandse arbeiders, waaronder ten minste

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

Verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 24 000 euro, conform de schriftelijke vordering neergelegd in het strafdossier, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

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 28 maart 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

De beklaagden zijn niet verschenen hoewel ze rechtsgeldig
werden gedagvaard

beoordeling op strafgebied feiten

a

eerste beklaagde, hierna: is de eigenaar van een perceel gelegen te

De boerderijwoning en een bijgebouw op het perceel werden van 14 oktober 2020 tot en met 27 januari 2022 verhuurd als (tijdelijke) verblijfplaats voor Roemeense werknemers. Er was geen stedenbouwkundige vergunning voor de opdeling van het hoofdgebouw in kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, noch voor de zelfstandige woning in het bijgebouw.

b.

De gebouwen waren behept met verschillende gebreken ten aanzien van de normen inzake veiligheid en kwaliteit voor woningen. Door gebreke gas- en elektriciteitsvoorzieningen waren ze in hun geheel niet geschikt voor bewoning, en de afzonderlijke woning in het bijgebouw en de kamers in het hoofdgebouw hadden bijkomend ook gebreken op het vlak van isolatie, toegankelijkheid, veiligheid en sanitaire voorzieningen.

c

Deze verhuur was mede tot stand gekomen door (tweede beklaagde, hierna , die met Roemeense arbeiders in onderaanneming werkte en voor hen als tussenpersoon had opgetreden bij het sluiten van de huurovereenkomst met

(derde beklaagde, hierna: en vierde beklaagde, hierna: waren zaakvoerders van respectievelijk en en werkten onder meer in onderaanneming voor Zij zochten werknemers in Roemenie om te komen werken in België en brachten deze vervolgens onder in de gebouwen aan de Zij stelden het pand ter beschikking aan hun werknemers, verzamelden de huurgelden en maakten dit over aan

bewijs, kwalificatie en toerekening

d.

De feiten kwamen aan het licht tijdens een controle op 24 juni 2021 uitgevoerd door de wooninspectie,

samen met de lokale politie en de inspectiediensten van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid, nadat er een melding was binnengekomen dat er verschillende buitenlandse werknemers in het gebouw verbleven

Bij deze controle werden de volgende gebreken vastgesteld:

- het hoofdgebouw: één van categorie I, twee van categorie II en twee van categorie III,
- woning BB/0/1 (gelijkvloers – bijgebouw achter): drie in categorie I, vier in categorie II en drie in categorie III;
- kamer 0/1 (gelijkvloers – midden) vier in categorie I, vijf in categorie II, vier in categorie III en overbewoning,
- kamer 0/2 (gelijkvloers – rechts achter) drie in categorie I, zes in categorie II, vier in categorie II en overbewoning,
- kamer 0/3 (gelijkvloers – rechts midden). vijf in categorie I, vijf in categorie II, vier in categorie III en overbewoning,
- kamer 0/4 (gelijkvloers – rechts voor): vier in categorie I, vier in categorie II, vier in categorie III en overbewoning
- gemeenschappelijke badkamer: één in categorie II

Op basis van het aantal beslapen matrassen schenen er zo'n zestien of zeventien personen te verblijven.

e.

Het huurcontract was afgesloten tussen _____ en deze laatste werd bijgestaan door ene _____. In het contract werd vermeld dat de woning bestemd was voor zes tot tien personen en dat er per persoon een bedrag van 200 euro betaald moest worden, met een minimum van 1.000 euro

Uit de verhoren van de bewoners, allemaal met de Roemeense nationaliteit, bleek dat door een deel van de bewoners een zekere _____ en door een ander deel _____ als verantwoordelijke of baas werd beschouwd. _____ verbleef bovendien ook zelf in het hoofdgebouw.

f.

_____ verklaarde bij een verhoor aansluitend op de controle dat hij sinds 2019 voor de firma van _____ werkte, maar ook zijn eigen firma had. De huurprijs werd betaald door een gezamenlijke bijdrage van de bewoners aan een Roemeen, die hij niet bij naam kende. Bij verhoor op 8 juni 2021 en op 29 september 2021 verwees hij echter naar _____ als diegene die ervoor gezorgd had dat ze in de gebouwen op de _____ konden verblijven en aan wie ze de huur moesten betalen. Bij het verhoor van 29 september 2021 verklaarde _____ dat hij in Roemenie arbeiders had geronseld om voor hem te komen werken

_____ de oom van _____ verklaarde dat hij niet wist wie de eigenaar van het pand was, en verwees naar _____ als diegene die de betaling van huurgelden organiseerde.

Bij hercontrole door de lokale politie bleek dat er op 18 september 2021 nog steeds acht Roemeense personen verbleven.

_____ verklaarde op 15 oktober 2021 dat hij gecontacteerd werd door _____ met de vraag of hij geen slaappleatsen had voor arbeiders. Hij had vervolgens een contract afgesloten met _____ maar _____ bleef als contactpersoon optreden

Bij nazicht bleek dat _____ in realiteit _____ betrof

Bij een laatste controle van het perceel op 27 januari 2022 woonden er nog zes Roemenen

In zijn verhoor op 26 september 2022 erkende dat hij was Nadat er aantal Roemenen die voor zijn firma in onderaanneming werkten zonder onderdak vielen door een brand, had hij gevraagd of deze geen slaappleaatsen had Hij was vervolgens samen met naar het pand gegaan en had dit goedgekeurd. Vervolgens had hij op 14 oktober 2020 mee het huurcontract ondertekend Daarna was hij er nog één keer geweest wegens een probleem met de mazoutketel

Op 7 oktober 2022 kon ook verhoord worden erkende dat hij vijf tot zeven maanden instond voor de betalingen aan de huurder via zijn vennootschap. Hij hield de huurgelden af van het loon van de werknemers en betaalde Verder verwees hij naar zijn oom, als diegene die de huur had afgesloten en het bedrijf runde terwijl hij zelf in Roemenie zat.

g.

Bij de behandeling ter zitting betwist de hem ten laste gelegde feiten niet, maar wijst er op dat hij niet op de hoogte was van het (hoge) aantal Roemenen die verbleven in het onroerend goed dat hij verhuurde. Alhoewel het aantal bewoners op zichzelf leidde tot overbewoning en daarnaast rechtstreeks bijdroeg aan gevaarlijke situaties (zoals het overmatig gebruik van verdeelstekkers en verlengkabels), stonden ernstige gebreken met betrekking tot de gas- en elektriciteitsvoorzieningen los van het aantal bewoners in de gebouwen.

Ter zitting herhaalt grotendeels de verklaringen die hij aflegde tijdens zijn verhoor op 26 september 2022. Hij stelt ook dat hij zelf niets verhuurde, geen idee had wat de regels met betrekking tot verhuring zijn en slechts geprobeerd had te helpen. Hiermee minimaliseert echter de rol die hij speelde bij de totstandkoming van de huur en de verantwoordelijkheid die hij op dat moment had

h.

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

straf en strafmaat

i.

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, het individuele aandeel van elke dader bij 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.

i
is hij heeft één politionele voorgaande. Hij verzoekt om hem de gunst van de opschorting te verlenen Een correctionele veroordeling en bestraffing zijn echter noodzakelijk, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklagde toe.

Een werkstraf is een aangewezen straf, omdat dit een effectieve en constructieve vorm van bestraffing is. Beklaagde kan symbolisch iets terugdoen voor de maatschappij en wordt tot reflectie bewogen. Een werkstraf wordt bovendien niet op ieder uittreksel van het strafregister vermeld.

Beklaagde werd op de hoogte gebracht van de inhoud en toedracht van een werkstraf, en stemde hier ter zitting mee in. Voor het geval de opgelegde werkstraf niet wordt uitgevoerd, wordt een vervangende gevangenisstraf voorzien, in verhouding tot de omvang van de opgelegde werkstraf.

k.
Het bewezen verklaarde misdrijf leverde 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. Beklaagde verzoekt echter de som van het verbeurd verklaarde vermogensvoordeel te herleiden naar 6.400 euro, wat neerkomt op vier betalingen van 1.600 euro huurgeld. Het strafdossier bevat een bankafschrift van beklagde waarin vier betalingen van 1.600 euro huurgeld worden weergegeven, maar hierop is te zien dat er specifiek gezocht werd naar betalingen van 1.600 euro, terwijl uit het huurcontract bleek dat de huurgelden variabel waren, afhankelijk van het aantal bewoners.

Het is bijgevolg niet mogelijk met boekhoudkundige of wiskundige zekerheid het vermogensvoordeel te bepalen, zodat het vermogensvoordeel naar billijkheid wordt begroot en beperkt bij toepassing van het zevende lid van artikel 43bis Strafwetboek om geen onredelijk zware straf op te leggen en aldus de kansen op resocialisatie voor beklagde veilig te houden. Het vermogensvoordeel wordt bepaald op 18.000 euro, wat overeen komt met vijftien maanden (de incriminatieperiode) aan 1.200 euro per maand, waar vaststaat dat een minimale huurprijs van 1.000 euro per maand werd bedongen en minstens voor vier maanden 1.600 euro werd betaald.

l.
is en heeft één politionele voorgaande. Een werkstraf is geen aangewezen straf voor beklagde als reactie op de bewezen feiten, aangezien hij bij de behandeling ten gronde zelf aangaf slechts over een zeer beperkte hoeveelheid vrije tijd te beschikken waarin hij zich zou kunnen vrijmaken om de werkstraf uit te voeren, zodat hij niet instemde met deze mogelijke bestraffing.

De hierna bepaalde geldboete is gepast. 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. Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat.

m
en heeft de Roemeense nationaliteit. Hij werd al verschillende keren politioneel veroordeeld en kreeg in 2020 de gunst van de opschorting van de Franstalige rechtbank van eerste aanleg, te Brussel.

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 geldboete is gepast.

n

en heeft eveneens de Roemeense nationaliteit. Hij werd in 2017 veroordeeld door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel tot een gevangenisstraf van 15 maanden, gedeeltelijk met uitstel, voor feiten van diefstal.

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

De hierna bepaalde geldboete is gepast.

herstel

o

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 de beklaagde te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het opdelen van het hoofdgebouw in kamers met gemeenschappelijke voorziening en het voorzien van een zelfstandige woning als bijgebouw.

p.

Tijdens het onderzoek gaf aan dat hij de intentie had de gebouwen te slopen. Bij de behandeling blijkt dat hij nog steeds niet besloten had of hij renovatiewerken ging uitvoeren, dan wel slopen.

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

De hersteltermijn wordt bepaald op 15 maanden.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidige 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 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 de 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.

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, 37quinquies, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 66 strafwetboek;
art. 4 V.T.Sv,
art. 185, 186 Sv;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
Gewest,
bij verstek ten aanzien van

Wooninspecteur van het Vlaamse

Op strafgebied

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

Ten aanzien van eerste beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging:

tot een werkstraf van 75 uren.

Zegt dat bij niet-uitvoering de werkstraf zal worden vervangen door een geldboete van 28000,00 EUR, zijnde 3500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 18.000 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 58,24 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/4 \times 366,17 = 91,54$ EUR.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging

tot een **geldboete** van **18000,00 EUR**, zijnde **2250,00 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 **12800,00 EUR**, zijnde **1600,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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 $1/4 \times 366,17 = 91,54$ EUR

Ten aanzien van derde beklaagde

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.

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 $1/4 \times 366,17 = 91,54$ EUR

Ten aanzien van vierde beklaagde

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.

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 $1/4 \times 366,17 = 91,54$ EUR.

herstel

verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan de gebouwen op het perceel gelegen te
volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke,
decretales of reglementaire bepalingen;

bepaalt de termijn voor uitvoering op 15 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 beklaagde, 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 beklaagde

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

op burgerlijk gebied

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 22 mei 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