



Vonnisnummer / Griffienummer 2023 / 26015
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 mei 2023
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 22CO35000 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.101600/2022

rechtbank van eerste aanleg  
Antwerpen, afdeling  
Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen

BEKLAAGDE

geboren te RRN op  
van Belgische nationaliteit  
APFIS  
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  
gekadastraerd als  
eigendom van voor de helft in volle eigendom en  
voor de helft in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 4 december 2017,

In het onroerend goed gelegen te gekadastraerd als  
met een totale oppervlakte van 01a 19ca, eigendom van  
voor het geheel in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 15  
december 2021.

**A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning**  
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 in de periode van 15 januari 2022 tot en met 24 juni 2022

namelijk een appartement gelegen te  
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 15  
januari 2022 tot en met 24 juni 2022 aan 600,00 euro/maand.

2 te in de periode van 7 september 2020 tot en met 9 juli 2021

namelijk een woning gelegen te die niet  
voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 7 september 2020 tot en met  
9 juli 2021 aan 250,00 euro/maand

3 te in de periode van 7 september 2020 tot en met 7 september 2021

namelijk een woning | gelegen te die  
niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 7 september 2020 tot en met





bewijs, kwalificatie en toerekening

b

Het pand aan \_\_\_\_\_ werd op 7 september 2021 gecontroleerd door de wooninspectie, nadat er op 31 mei 2021 een woningkwaliteitsonderzoek was uitgevoerd door de woningtoezichter van \_\_\_\_\_ waarbij een aantal gebreken vastgesteld werden

Bij deze controle bleek het pand opgedeeld te zijn in tien woningen. De volgende gebreken werden vastgesteld

- Het gebouw één gebrek in categorie I en één in categorie II,
- Woning 0/1 (gelijkvloers – vooraan) vijf gebreken in categorie I, vier in categorie II en één gebrek in categorie III;
- Woning 0/2 (gelijkvloers – achteraan) drie in categorie I, vijf in categorie II en twee in categorie III;
- Woning TV1/1 (tussen gelijkvloers en eerste verdieping – achteraan) vijf in categorie I, zeven in categorie II, één in categorie III,
- Woning 1/1 (eerste verdieping – vooraan): zeven in categorie I, vijf in categorie II en één in categorie III
- Woning 2/1 (tweede verdieping – vooraan). vier in categorie I, vier in categorie II, één in categorie III en overbewoning;
- Woning 2/2 (tweede verdieping – achteraan): vijf gebreken in categorie I, vier in categorie II en één in categorie III;
- Woning 3/1 (derde verdieping – vooraan): twee in categorie I, vier in categorie II, één in categorie III en overbewoning,
- Woning 3/2 (derde verdieping – achteraan): drie in categorie I, vier in categorie II en één in categorie III;
- Woning -1/1 (souterrain – vooraan). acht in categorie I, vijf in categorie II en zes in categorie III;
- Woning -1/2 (souterrain – achteraan). vier in categorie I, tien in categorie II en twee in categorie III

c.

Op het moment van de controle werd er bewoning vastgesteld in zeven woningen, bij twee andere woningen konden sporen van bewoning worden vastgesteld. Enkel de woning -1/1 was niet bewoond.

Uit de verhoren met de huurder bleek dat alle woningen werden verhuurd, ook de woningen in het souterrain. De bewoners van het souterrain zouden echter recent eruit gegaan zijn. Deze woningen waren bij de (aangekondigde) controle van 31 mei 2021 nog verborgen door een muur bestaande uit gyproc platen. Deze afscheiding was terug verwijderd bij de controle door de wooninspectie.

kwam regelmatig naar het pand om huurgelden te innen en was op de hoogte van de gebreken in het pand, maar deed hier niets aan. Eén van de huurders verklaarde zelfs minder huur te moeten betalen indien hij geen klacht zou indienen. Uit de verhoren met de huurders bleek ook dat dit veelal mensen betroffen in een relatief kwetsbare positie.

In zijn verhoor op 12 oktober 2021 verklaarde \_\_\_\_\_ dat hij en zijn vrouw al tien jaar eigenaar van het pand waren, maar hij alleen zich bezighield met de verhuur. Hij had al vele renovaties uitgevoerd in het pand. Hij ontving echter nog steeds verschillende klachten van de bewoners, maar stelde zijn best gedaan te hebben om alles op te lossen. Verder gaf hij aan dat hij het pand ging verkopen.

Het pand werd op 15 december 2021 verkocht.

d.

De gebreken van het appartement aan \_\_\_\_\_

werden op 26 april 2022

vastgesteld door de wooninspectie, nadat er een melding was ontvangen dat het appartement verhuurd werd ondanks een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid van 13 september 2021

Het gebouw waarin het appartement zich bevond, had één gebrek in categorie II en één gebrek in categorie III. Het appartement zelf had vier gebreken in categorie I, twee gebreken in categorie II en één gebrek in categorie III. Uit het verhoor met de huurder bleek dat deze zijn huurcontract afgesloten had met \_\_\_\_\_ en dat het ingegaan was op 15 januari 2022 \_\_\_\_\_ zou beloofd hebben enkele herstellingen uit te voeren bij aanvang van de huurovereenkomst, maar had nog niet alles hersteld

e.

Bij hercontrole, na melding van herstel op 24 juni 2022, bleken alle gebreken weggewerkt te zijn. De huurder woonde er nog steeds

f.

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

straf en strafmaat

g.

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

h.

\_\_\_\_\_ liep al een correctionele veroordeling op. Rekening houdende met deze veroordeling komt hij niet meer in aanmerking voor uitstel van de tenuitvoerlegging van een straf.

\_\_\_\_\_ 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

i.

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

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 de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen

De wooninspecteur vordert concreet beklagde te veroordelen om aan het pand aan 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

Op 17 februari 2023 besliste het college van burgemeester en schepenen van om  
zich aan te sluiten bij de herstellvordering van de wooninspecteur

Reeds bij de initiele vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in het gebouw. Het dossier bevat een verwijzing naar een proces-verbaal opgesteld in 2014 waarin deze inbreuk reeds werd vastgesteld.

k.

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 B. MEGANCK; Antwerpen (12<sup>e</sup> kamer) 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503).

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

l

De hersteltermijn wordt bepaald op 15 maanden, rekening houdende met de verkoop van het pand om de mogelijkheid te bieden de nodige stappen te zetten inzake de toepassing van de VCRO

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 beklagde.

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

m

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, 25, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 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 **Wooninspecteur Vlaamse gewest**,  
bij verstek ten aanzien van

#### Op strafgebied

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

#### Ten aanzien van

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 en A10:

tot een **gevangenisstraf** van **4 maanden** en tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 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 35 420,00 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 561,87 EUR.

herstel

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

veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te  
volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de  
woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale 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 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

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