



Vonnisnummer / Griffinummer 2020 / 4308
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>23 november 2020</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>18CO17911</b> Rolnummer <b>20A000943</b> Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Inzake het Openbaar Ministerie tegen

BEKLAAGDE(N).

005715

geboren te RRN  
van Belgische nationaliteit op  
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

### TENLASTELEGGING(EN)

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

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 beklaagde 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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

### I. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

#### 1. Vooraf: verbetering materiële vergissing

1.  
De rechtbank stelt vast, rekening houdend met de inhoud van het strafdossier en de omschrijving in de dagvaarding, dat de vermelding in de dagvaarding "*na het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid dd. 05/12/2016*" moet worden aangepast als volgt: "*na het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid dd. 05/02/2016*".

Het past deze materiele vergissing recht te zetten.

#### 2. Feiten en beoordeling van schuld

2.  
Beklaagde wordt vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode, namelijk voor het verhuren van twee wooneenheden in een pand gelegen te 6, die niet voldeden aan de vereisten van artikel 5, §3, lid 1 van de Vlaamse Wooncode,

namelijk

- een appartement op de derde verdieping aan \_\_\_\_\_ in de periode van 5 februari 2016 tot en met 12 december 2017, na een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid van 5 december 2016 (tenlastelegging 1);
- een appartement op het gelijkvloers aan \_\_\_\_\_ in de periode van 26 september 2017 tot en met 12 december 2017 (tenlastelegging 2).

3.

Beklaagde is, samen met zijn echtgenote, eigenaar van het pand gelegen te

4.

In het appartement op de derde verdieping van de woning (bus 2) werd door de Woningcontroleur op 5 oktober 2015 een woningkwaliteitscontrole uitgevoerd. Volgens het technisch verslag van het onderzoek van de woning werden er 57 strafpunten weerhouden (onder meer ten gevolge van een indicatie van een risico op ontploffing of brand, het ontbreken van een gootsteen met aanvoer van koud en warm water, een tekort aan geaarde stopcontacten in de keuken, een gebrek aan licht en een te beperkte woonoppervlakte).

Naar aanleiding van deze controle werd het appartement op de derde verdieping van de woning (bus 2) op 5 februari 2016 bij besluit van de burgemeester van de stad ongeschikt verklaard voor bewoning.

5.

Bij een nieuwe woningkwaliteitscontrole op 12 december 2017 bleek de situatie niet verbeterd en werden er maar liefst 131 strafpunten weerhouden voor het appartement op de derde verdieping.

Diezelfde dag werd er ook in het appartement op de tweede verdieping van de woning (bus 1) een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de Woningcontroleur, waarbij er volgens het technisch verslag 80 strafpunten werden weerhouden (onder meer ten gevolge van vochtschade door een niet-functionerend rioleringsstelsel en een lekkende toevoerleiding op de dakverdieping, een indicatie van een risico op elektrocutie, ontploffing en/of brand, een tekort aan geaarde stopcontacten in de keuken, een indicatie van een risico op CO-vergiftiging en het ontbreken van een toegangsslot, een brievenbus en een bel).

De woonentiteiten op de gelijkvloerse verdieping (bewoond door \_\_\_\_\_) en de eerste verdieping (bewoond door beklagde) waren niet toegankelijk zodat er daar geen woningkwaliteitsonderzoek werd uitgevoerd.

De technische vaststellingen aan het gebouw zelf en de vaststellingen op de tweede en derde verdieping brachten er de woningcontroleur toe om een advies tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid uit te brengen voor het volledige pand te

De vaststellingen aan het gebouw leidden op zich al tot 37 strafpunten (onder meer ten gevolge van vocht in de gemeenschappelijke delen en een

risico op elektrocutie en brand).

Het volledige pand te \_\_\_\_\_ werd op 3 april 2018 bij besluit van  
de burgemeester van de stad \_\_\_\_\_ ongeschikt en onbewoonbaar verklaard

6.

Beklaagde verhuurde het appartement op de derde verdieping (bus 2) aan \_\_\_\_\_ sinds  
15 september 2015. \_\_\_\_\_ bevestigde sinds 15 september 2015 op het adres te wonen  
en maandelijks 400,00 euro huur te betalen. Hij gaf aan geen verwarming of warm water te  
hebben en zijn toilet en douche al twee maanden niet te kunnen gebruiken omdat de  
buisen verstopt zouden zijn en het water zo naar beneden zou sijpelen. Een door hem  
aangestelde loodgieter vertelde hem dat het een algemeen probleem zou zijn in het hele  
gebouw.

Het appartement op de gelijkvloerse verdieping (bus 0/1) werd door beklagde  
klaarblijkelijk aan \_\_\_\_\_ verhuurd, aangezien deze er sinds 26 september  
2017 stond ingeschreven.

7.

Beklaagde beantwoordde op 21 juli 2019 per e-mail een aantal vragen die hem per e-mail  
werden bezorgd. Beklaagde stelde zelf verantwoordelijk te zijn voor de  
huurovereenkomsten en verklaarde dat de gelijkvloerse verdieping gehuurd werd door dhr.  
\_\_\_\_\_ voor een maandelijks bedrag van 500,00 euro. Hij stelde nooit klachten van de  
huurders te hebben ontvangen. Hij verklaarde het huis te zullen verkopen en reeds enige  
renovatiewerken te hebben uitgevoerd.

8.

De rechtbank acht de feiten van de tenlasteleggingen 1 en 2 bewezen op grond van de  
vaststellingen van de woningcontroleurs zoals weergegeven in de technische verslagen, de  
aan het strafdossier gevoegde foto's, de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomst  
van \_\_\_\_\_ de verklaring van de huurder \_\_\_\_\_ en de resultaten van de opzoeking in  
het rijksregister.

### 3. Straftoemeting

9.

Bij het bepalen van de straf houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de  
feiten, de omstandigheden waarin de feiten plaatsvonden en het strafrechtelijk verleden  
van beklagde.

De feiten zijn ernstig en ontoelaatbaar. De verhuring van onbewoonbare panden houdt een  
ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een normvervaging en  
een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners van het pand.

Beklaagde heeft nog een relatief gunstig strafregister. Hij liep in 2004 een politionele  
veroordeling op.

Beklaagde verscheen niet ter terechtzitting van 26 oktober 2020 zodat de rechtbank niet kon peilen naar zijn persoonlijke situatie en intenties.

Alle feiten van de bewezen verklaarde tenlasteleggingen vermengen zich in hoofde van beklagde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat de rechtbank met toepassing van artikel 65, eerste lid van het strafwetboek aan beklagde voor die feiten slechts één straf kan opleggen, met name de zwaarste.

10.

De rechtbank is van oordeel dat, gelet op de ernst van de feiten, voor beklagde enkel een gevangenisstraf en een bijkomende geldboete, zoals bepaald in het beschikkend gedeelte van dit vonnis, van aard zijn om beklagde het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien en herhaling te voorkomen.

Gelet op het relatief gunstige strafregister van beklagde acht de rechtbank het wel gepast om de tenuitvoerlegging van de gevangenisstraf evenals een gedeelte van de geldboete uit te stellen gedurende een termijn van drie jaar.

Beklaagde dient er zich wel zeer goed van bewust te zijn dat het gaat om een gunstmaatregel, die voor herroeping vatbaar is, ingeval er zich nieuwe feiten zouden voordoen.

#### 4. Verbeurdverklaring

11.

Het openbaar ministerie vraagt conform artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek ten aanzien van beklagde tevens de (facultatieve) verbeurdverklaring van een bedrag van 11.200,00 euro aan wederrechtelijke vermogensvoordelen, zich baserend op een maandelijkse huurwaarde van 500,00 euro (voor het appartement op de gelijkvloerse verdieping van september 2017 tot en met december 2017) en van 400,00 euro (voor het appartement op de derde verdieping van februari 2016 tot en met december 2017).

Het staat vast dat beklagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woonegelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De berekening door het Openbaar Ministerie komt gegrond voor.

Er wordt bijgevolg een bedrag van 11.200,00 euro aan illegaal bekomen huurgelden verbeurd verklaard conform artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek.

## 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, 25, 38, 39, 40, 41, 43bis, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 186 Sv

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

### De rechtbank:

bij verstek ten aanzien van

### Op strafgebied

Herstelt de materiële vergissing in de dagvaarding zoals voormeld;

### Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlasteleggingen 1 en 2 vermengd :

tot een **gevangenisstraf van 1 maand**

en 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 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.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 11.200,00 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 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 314,33 EUR

De kosten van herdaging begroot op 26,86 EUR, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 23 november 2020 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