



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 1029
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 24 februari 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO27706 Rolnummer Notitienummer parket AN55.LB.22085/2021

Rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE(N) .

1.
RRN
geboren
ingeschreven te
van Turkse nationaliteit

beklaagde, bijgestaan door Meester , advocaat te

2.
RRN
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

In het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als
, met een totale oppervlakte van 01a 36ca, eigendom van de
huwgemeenschap) voor de
geheelheid in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 29 november 1990.

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)

De feiten voor 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld 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 (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

1 te in de periode van 28 juni 2018 tot en met 19 april 2023

door

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te , die
niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 600,00 euro/maand.

2 te in de periode van 20 december 2020 tot en met 23 februari 2021

door

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te , die
niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 700,00 euro/maand.

3 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 23 februari 2021

door

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te , die
niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 600,00
euro/maand.

PROCEDURE

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

(eerste beklaagde, verder: en (tweede
beklaagde, verder:) zijn de elgenaars van een pand te
(kadastraal gekend als ; verder: het pand).

Het pand was vergund als een handelspand op de gelijkvloerse verdieping met een ééngezinswoning op de overige verdiepingen, maar was onrechtmatig ingedeeld in vier entiteiten, waarvan er drie voor bewoning verhuurd werden. woonden zelf in de woning op de eerste verdieping. De drie woningen op de drie overige verdiepingen voldeden niet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, maar werden niettemin verhuurd in de respectievelijke periodes tussen 27 juni 2018 en 20 april 2023, 19 december 2020 en 24 februari 2021 en tussen 31 mei 2019 en 24 februari 2021.

In het bijzonder waren er in het pand zelf tekortkomingen wat betreft de elektriciteitsvoorziening en de gasvoorziening, maar tevens scheurvorming in de keldermuren en zichtbare vochtschade in de traphal ten gevolge van zowel insijpelend, als opstijgend vocht. Ook de woningen die verhuurd werden, waren behept met verschillende gebreken van categorie II en categorie III.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

voerde op 28 juni 2018 en op 19 september 2018 een vooronderzoek uit in het pand en bevond de gelijkvloerse, de tweede en de derde verdieping ongeschikt en onbewoonbaar. Op 25 februari 2019 nam de burgemeester van een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid voor de drie voormelde wooneenheden. Omdat het pand nog verder bewoond werd ondanks het besluit, besloot een gecoördineerde actie met de wooninspectie, de lokale recherche en de bestuurlijke handhaving uit te voeren

c

Op 23 februari 2021 kwam de wooninspectie ter plaatse en onderzocht het pand. Er werden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van dien aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid.

Het gebouw had vijf gebreken in categorie II en één gebrek in categorie III. In de kelder hing een lichtpunt aan een leiding met een te dunne draadsectie en andere lichtpunten met aanraakbare contacten onder spanning, met een direct gevaar voor elektrocutie tot gevolg. Daarnaast bleek de rookgasafvoer van het combi-toestel type B niet volgens de regels van de kunst dicht gemaakt, waardoor er brandgevaar was. De gasleidingen waren niet voorzien van bevestigingsbeugels en er waren tevens ernstige scheurvormingen in de dragende binnenmuren in de kelder. In de traphal was er op verscheidene plaatsen vochtschade van zowel insijpelend als opstijgend vocht te zien.

Ook de woningen vertoonden onder meer volgende grote gebreken

- i. In de woning werden 12 gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III vastgesteld. In de slaapkamer was er vochtschade door opstijgend vocht aan de muren met schimmelvorming, maar ook insijpelend vocht aan het plafond te zien. De stopcontacten bleken geen aarding te bevatten en sommige hingen los uit de muur. Er waren klasse I-toestellen aangesloten op de stopcontacten zonder aardgeleider.
- ii. In de woning werden 13 gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III vastgesteld. Er werd eveneens zowel condenserend vocht, al dan niet met schimmelvorming, als insijpelend vocht ter hoogte van het plafond, vastgesteld.
- iii. In de woning werden eveneens 13 gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III vastgesteld. Het toilet stond los op de vloer en het bad was ernstig beschadigd. Er was eveneens condenserend vocht met schimmelvorming in de badkamer te zien.

d.

Tijdens de controle bleek dat de drie woningen bewoond waren.

was de huurder van woning . Haar dochter verklaarde dat zij er sinds maart 2014 met drie woonden. betaalde iedere maand 600 euro huur en had geen achterstand. Ze meldde dat er vochtproblemen waren, waarna deze gedeeltelijk werden hersteld. Ze bleven er wonen, omdat ze geen alternatief vonden.

De huurder van woning '1, mevrouw , huurde sinds december 2020 en betaalde 700 euro huur. Ze stelde vaak te zien, maar dat zij haar nooit gemeld hadden dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. Ze voegde toe dat sinds haar intrek geen verbeteringswerken hadden uitgevoerd.

De huurder van woning mevrouw , kon geen verklaring afleggen omdat haar kennis van het Nederlands te gebrekkig was, maar zij legde de huurovereenkomst voor. Hieruit kan afgeleid worden dat ze 600 euro huur betaalde en dat ze er sinds 1 juni 2019 woonde.

e.

Bij hercontroles van 19 januari 2022, 11 januari 2023 en op 19 april 2023 bleken dat in de drie woningen de gebreken in categorie II en categorie III nog niet hersteld waren. De woning 0/1 op de gelijkvloerse verdieping werd nog door bewoond. In de woonkamer was een drievoudig stopcontact nog steeds niet op de aardgeleider aangesloten, terwijl er een klasse I-toestel op aangesloten was.

f.

verklaarde in zijn verhoor dat hij de indeling van het pand heeft gewijzigd naar vier woningen, omdat de verhuur van de gelijkvloerse verdieping als handelspand moeilijk liep. Hij stelde niet op de hoogte te zijn dat voor deze aanpassingen een vergunning vereist was. De vochtschade in het pand weet hij aan een instorting van het dak twee jaar geleden, die tot waterschade aan het gehele pand leidde. De dochters van zouden volgens hem de woning op de gelijkvloerse verdieping niet willen verlaten. Ze zouden aanzienlijke schade aangericht hebben en de woning niet naar behoren onderhouden. Hij verklaarde dat zijn echtgenote zowel de huurovereenkomsten als de opvolging van de herstellvordering voor haar rekening nam.

verklaarde in haar verhoor dat één van de huurders klachten had over vocht aan de muren en dit vervolgens bij zou aangekaart hebben. Ze bevestigde de respectievelijke huurprijzen die de huurders in hun verklaring vermeldten. Ze stelde dat na de verbeteringswerken, door de huurder van de gelijkvloerse verdieping opnieuw beschadigingen werden aangebracht.

g.

De feiten werden door beklaagden bij de behandeling ten gronde niet betwist, maar de verdediging nuanceerde de toedracht ervan. In essentie voerde de verdediging aan dat een samenloop van huurders die hun verplichting niet nakwamen, met aanzienlijke schade ten gevolge van de instorting van het dak, ertoe heeft geleid dat de actuele veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen niet meer werden gehaald. Beklaagden vonden dat de voortdurende bewoning door niet aan hen te wijten was, aangezien ondanks aandringen geen gevolg gaf aan hun vraag om de woning te verlaten. Op de vraag waarom beklaagden niet een procedure tot uitdrijving hadden opgestart, bleef het antwoord uit.

h.

Ongeacht of de gebreken werden gemeld, wordt van beklaagden in hun hoedanigheid van verhuurder verwacht dat zij zich afdoende vergewissen van de feitelijke toestand van de woningen waarin zij de huurders huisvestten. Meer nog, als verhuurder van een relatief oud pand met minstens drie huurwoningen, dienden er actief op toe te zien dat het pand de minimale normen voor bewoning haalde en bleef halen. Aangezien beklaagden zelf in het pand woonden, hadden ze minstens kennis van de algemene toestand van het gebouw, zodat ze konden vermoeden dat de woonkwaliteit van de woningen niet minder gebrekkig was. Hoewel er op beklaagden een actieve verplichting rustte om de kwaliteit van het pand en de woningen erin te controleren, sloegen ze dit in de wind. Tevens gaat het argument niet op dat hun huurster niet tot het verlaten van de woning konden brengen. Ze hadden in dat geval de mogelijkheid en de verplichting om de huurster gedwongen uit huis te zetten.

De feiten zijn bewezen aan de hand van de politionele vaststellingen, de vaststellingen van de wooninspectie, de verklaringen van de bewoners en de verklaringen van . De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

straf en strafmaat

i.

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 aan iedere beklaagde één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

j.

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.

Bijkomend laakbaar is dat ook nadat ze op 28 juni en op 19 september 2018 al een besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarheid ontvingen, ze de drie woningen van het pand nog langdurig verhuurden. Ook nadat ze door de Wooninspecteur op de vingers werden getikt, werd woning op de gelijkvloerse verdieping nog steeds in niet-conforme toestand verhuurd.

Het Openbaar Ministerie formuleerde een voorstel van minnelijke schikking op augustus 2024 voor bedrag van 5.000 euro, maar daar gingen beklaagden niet op in

k.

werd al acht keer veroordeeld in verkeerszaken en werd nog niet veroordeeld.

verzoeken middels hun raadsman om de gunst van de opschorting en in ondergeschikte orde om een milde geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging. Benadrukt wordt dat zij niet te kwader trouw handelden, veel schade door de huurders zelf werd aangebracht en dat ze zelf al vele investeringen hebben gedaan in de verbeteringswerken, dan wel een hoog bedrag aan belastingen op ongeschikt- en onbewoonbaarheid hebben betaald.

l.

Een correctionele veroordeling en bestraffing zijn noodzakelijk, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklaagden toe.

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op geldgewin, past het beklaagden met een hoofdstraf te raken in hun vermogen.

Gelet op de financiële impact van zowel de bijzondere verbeurdverklaring als de uitvoering van de herstellvordering en gelet op het relatief gunstig strafregister van en het blanco strafregister van KUTLU, wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboetes uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel hen te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

m.

Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel op basis van de ontvangen huurgelden voor woning en woning ten belope van de vastgestelde incriminatieperiodes.

De verdediging verzocht om de vordering tot verbeurdverklaring af te wijzen, omdat het bedrag niet door objectieve bewijselementen onderbouwd zou zijn. In ondergeschikte orde werd verzocht om de huurgelden te beperken tot een korte periode die op 25 februari 2019 aanving, zijnde de datum van het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. Uit de verklaringen van de huurders en de gevoegde huurovereenkomsten blijkt afdoende dat beklaagden ook effectief deze huurinkomsten ontvingen. De gebreken aan woning blijken reeds uit het woonkwaliteitsonderzoek dat de technisch onderzoeker van op 28 juni 2018 uitvoerde, zodat er geen reden is om de berekening in die zin te beperken.

De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de duur van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagden zouden kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstrekten met de bewezenverklarde misdrijven.

Om de desocialisering van te vermijden en om geen onredelijk zware straf op te leggen, mildert de rechtbank het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel door de berekening te herleiden, overeenkomstig een bezettingsvergoeding die de helft van de huur zou bedragen.

Lastens beklaagden bedraagt het berekende vermogensvoordeel aldus.

- woning 0/1: 57 maanden x 300 euro = 17.100 euro;
- woning 3/1: 20 maanden x 300 euro = 6.000 euro

Het totale vermogensvoordeel wordt aldus bepaald op 23 100 euro.

Beide beklaagden worden in gelijke mate geacht verantwoordelijk te zijn voor de feiten en financieel voordeel te hebben gehaald uit de feiten, zodat ze elk veroordeeld worden tot de bijzondere verbeurdverklaring van de helft van het totale bedrag.

herstel

n.

Er werd voor het pand op 6 mei 2021 een herstellvordering ingediend door de wooninspecteur. De Stad Antwerpen sloot zich op 10 november 2021 aan bij deze herstellvordering.

Op 7 juni 2023 werd vastgesteld dat het herstel volledig werd uitgevoerd. Uit het strafdossier blijkt dat het pand de nodige herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd, waardoor de herstellvordering ondertussen zonder voorwerp is.

op burgerlijk gebied

o.

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, 38, 40, 42, 43bis, 65, 66, 99bis strafwetboek

art. 8 van de wet van 29 juni 1964

art. 162ter, 216bis Sv

art. 4 V.T Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 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 4800,00 EUR, zijnde 600,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van **11.550 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 **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 383,25 = 191,63 \text{ EUR}$

Verplicht veroordeelde tot betaling van een administratieve toeslag van **28,92 EUR**.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 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 4800,00 EUR, zijnde 600,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van **11.550 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 **61,01 EUR**

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 383,25 = 191,63$ EUR

Verplicht veroordeelde tot betaling van een administratieve toeslag van **28,92 EUR**.

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering van het pand zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 24 februari 2025 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 .