



Vonnisnummer / Griffienummer
2025 / 1028
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
24 februari 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
20CO89929
Rolnummer
Notitienummer parket
AN66.WI.104100/2020

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) :

RRN
geboren

ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

beklaagde, die verstek laat gaan.

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
eigendom van met een totale oppervlakte van 01a 70ca,
ingevolge akte van openbare verkoop dd. 14 december 2020. voor het geheel in volle eigendom

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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 25 december 2019 tot en met 10 november 2020

namelijk een kamer) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aar voor 500,00 euro/maand.

2 te in de periode van 1 maart 2020 tot en met 10 november 2020

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 800,00 euro/maand.

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: 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).

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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard

BEOORDELING

**op strafgebied
feiten**

a.

) was tot 14 december 2020 de eigenaar van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als (verder: het pand). Het pand was als ééngesinswoning vergund, maar bleek onrechtmatig ingedeeld in twee wooneenheden op de gelijkvloerse verdieping en een woning op de eerste verdieping.

In de periode van 25 december 2019 tot en met 10 november 2020 verhuurde één kamer op het gelijkvloers aan (slachtoffer, verder:) en van 1 maart 2020 tot en met 10 november 2020 de woning op het eerste verdiep, aan het gezin van (slachtoffer, verder:).

Evenwel bleek op basis van een inspectie van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR) dat het pand niet-conform was. Er werden in de kamer en de zelfstandige woning meerdere gebreken van categorie II of van categorie III vastgesteld. Aan het gebouwen werden eveneens vier gebreken van categorie III vastgesteld.

Zo was er onder meer sprake van een risico op elektrocutie, CO-vergiftiging en ontploffing.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

voerde op 6 januari 2020 een vooronderzoek uit in het pand. Naar aanleiding van dit vooronderzoek, waaruit diverse gebreken in de woning op de eerste verdieping bleken, nam

op 13 februari 2020 een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van deze woning. Aangezien de woning ook na dit besluit bewoond bleef, vroeg aan de WOONINSPECTEUR een controle uit te voeren.

c.

Op 10 november 2020 kwam de WOONINSPECTEUR met bijstand van de lokale politie ter plaatse en onderzocht het pand. Het gebouw en de gecontroleerde wooneenheden bleken meerdere gebreken van categorie II of categorie III te vertonen. De gebreken leidden tot een ernstig risico op elektrocutie en CO-vergiftiging en een verhoogd brand- en ontploffingsgevaar.

In de kelder was een combi-toestel type C aangesloten als type B, zonder dat een verluchttingsrooster voor de permanente aanvoer van verbrandingslucht voorzien was. Daarnaast bleek de rookgasafvoer niet luchtdicht aangesloten en zaten er ten gevolge van corrosie gaten in de inox buis waardoor rookgas in de kelder werd geblazen. De houten draagbalk die zich onderaan de keldertrap situeerde, was ernstig aangetast door houtrot. Zowel aan de zijgevel van het gebouw, als in kamer ontbrak de afdekkap van de zekeringskast, waardoor rechtstreeks contact met de geleiders mogelijk was. In woning was het gasvuur aangesloten op de gasinstallatie door een ernstig verweerde elastomeren gasdarm, met ontploffingsgevaar tot gevolg. In de keuken, woonkamer en slaapkamer hingen stopcontacten los uit de muur, waardoor de elektrische bedrading bij gebruik kan loskomen en tot elektrocutie kan leiden.

De lokale politie besloot de woning op de eerste verdieping te ontruimen en riep netbeheerder FLUVIUS ter plaatse. FLUVIUS stelde eveneens vast dat de gevaarlijke manier van gasafvoer in de kelder, het noodzakelijk maakt de gas- en elektriciteitstoevoer af te sluiten, waarna het gebouw geheel ontruimd werd.

Tevens werd vastgesteld dat het pand zonder de vereiste vergunning werd opgedeeld in twee kamers op de gelijkvloerse verdieping en één zelfstandige woning op de eerste verdieping.

d.

Tijdens de controle bleek dat kamer sinds twee dagen bewoond was en dat kamer en woning reeds langer bewoond waren.

De huurder van kamer betaalde sinds 25 december 2019 iedere maand 500 euro huur aar in cash. Hoewel dit vroeg, gaf hem nooit een ontvangstbewijs. Hij verklaarde ook dat de eigenaar langskwam om de huur te ontvangen. Hij had een tewerkstelling in een winkel, maar die was niet aangegeven en was hiervan op de hoogte.

De huurder van woning betaalde sinds februari of maart 2020 800 euro huur, eveneens cash. kwam de huur ontvangen, maar kwam niet binnen. Ook kreeg geen ontvangstbewijs, terwijl hij dit steeds vroeg. Hij verbleef er samen met zijn ouders – die illegaal in het land verbleven – en twee andere personen. Hij wou er niet blijven wonen, maar door de Covid-19 pandemie had hij geen alternatief.

e.

werd uitgenodigd voor verhoor maar kwam niet opdagen.

De feiten zijn bewezen aan de hand van de vaststellingen van zowel de WOONINSPECTEUR, als de lokale politie en de verklaringen van de huurders. De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

straf en strafmaat

f.

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 straf 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 A.1 en A.2 werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat aan 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.

g.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen ter beschikking stellen houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Het getuigt tevens van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. In het bijzonder de vaststelling dat het pand ter beschikking werd gesteld aan een gezin met twee jonge kinderen draagt bij tot de ernst van de feiten.

Uit de verklaringen van de huurders bleek dat op de hoogte was van de feitelijke situatie in de woningen. Op basis van het besluit van de burgemeester van 13 februari 2020 wist hij ook dat woning onbewoonbaar was. Niettemin bleef hij de woningen verhuren aan huurders die zich in een kwetsbare positie bevonden en bleef hij de huurgelden opstrijken.

h.

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

Het Openbaar Ministerie formuleerde een voorstel van minnelijke schikking op 17 juni 2024 voor een bedrag van 5.000 euro, maar daar ging niet op in.

i.

is allesbehalve een onbekende voor justitie en heeft een beladen strafregister. Hij werd al meermaals veroordeeld voor verkeersdelicten en voor gemeenrechtelijke misdrijven. Zijn gerechtelijk verleden brengt met zich dat het niet opportuun is de tenuitvoerlegging van (een deel van) de bestraffing toe te kennen. Volgens de gegevens waarover het Openbaar Ministerie beschikte staat beklaagde onder de strafuitvoeringsmodaliteit van voorlopige invrijheidstelling.

Aangezien bleef verhuren na het aangehaalde besluit van de burgemeester, en rekening houdende met zijn ernstig gerechtelijk verleden, is een geldboete van 1 000 euro gepast.

j.

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

Het staat vast dat beklaagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat

beklaagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstreken met de bewezenverklarde misdrijven.

herstel

k.

Er werd voor het pand op 8 juli 2022 een herstellvordering ingediend door de wooninspecteur, die de herstellvordering van 2 december 2020 actualiseerde

Op 3 augustus 2023 werd vastgesteld dat het herstel door de nieuwe eigenaar volledig werd uitgevoerd. Uit het strafdossier blijkt dat het pand terug werd gebracht naar een ééngezinswoning en de nodige herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd, waardoor de herstellvordering ondertussen zonder voorwerp is.

op burgerlijk gebied

l.

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 strafwetboek

art. 4 V.T. Sv

art. art 162ter, 186, 216bis Sv

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

De rechtbank:

bij verstek ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

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

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.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van **11.400 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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **348,30 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