



Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 39423
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
24 juni 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
22CO602
Rolnummer
Notitienummer parket
ME66.WI.100900/2021

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN

geboren te op
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

2. , RRN

geboren te op
van Bulgaarse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

3. , RRN

geboren te op
van Bulgaarse nationaliteit
niet ingeschreven

beklaagde, die verstek laat gaan.

TENLASTELEGGING(EN)

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

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)

1. In het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als
eigendom van de huwgemeenschap) en
) ingevolge akte verleden op 20 september 2006.

2. In het onroerend goed gelegen te , gekadastreerd als
eigendom van) ingevolge akte verleden
op 9 oktober 2019

1 te : in de periode van 1 maart 2021 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 0/1 van het pand sub 1 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro

2 te in de periode van 9 juni 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 1/1 van het pand sub 1 aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro

3 te in de periode van 9 juni 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 1/2 van het pand vermeld sub 1 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro

4 te in de periode van 31 mei 2021 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op

kamer 1/3 van het pand sub 1 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro

5 te in de periode van 20 augustus 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , te op ,
ten nadele van , geboren te op

kamer 0/1 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 200 euro per persoon

6 te in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op

kamer 1/1 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro

7 te in de periode van 1 november 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 1/1 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro

8 te in de periode van 9 juni 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 1/2 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro

9 te in de periode van 9 december 2020 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 2/1 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro

10 te in de periode van 9 april 2021 tot en met 9 juni 2021

door
ten nadele van , geboren te op ,

kamer 2/1 van het pand sub 2 aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro

verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

beklaagden tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

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. 30 november 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, verder: s sedert 2006, samen met zijn echtgenote,
de eigenaar van het onroerend goed gelegen te verder: pand
I). Pand I werd onrechtmatig opgedeeld in vier wooneenheden

verhuurde pand I in de periode van 9 juni 2020 tot 9 juni 2021 aan
(derde beklaagde, verder: verhuurde op haar beurt het pand als vier afzonderlijke
wooneenheden door was op de hoogte dat het pand ter beschikking werd gesteld aan andere
bewoners.

Op basis van een inspectie van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder:
de WOONINSPECTEUR) bleek dat pand I niet-conform was. Er werden in alle wooneenheden meerdere
gebreken van categorie II en categorie III vastgesteld. Zo was er onder meer sprake van risico op
elektrocutie, brand, CO-vergiftiging en ontploffing. Er was ook een vochtprobleem met
schimmelvorming in de woning. De gebreken waren van die aard dat ze aanleiding gaven tot
onbewoonbaarheid.

zijnde is sedert 2019 de eigenaar van het onroerend goed gelegen
te verder: pand II). Ook pand II werd onrechtmatig opgedeeld
in vier wooneenheden.

b.

die evenwel niet de eigenaar was - verhuurde in de periode van 9 juni 2020 tot 9 juni 2021
pand II aan de heer :weede beklaagde, verder: verhuurde op zijn beurt de
vier wooneenheden afzonderlijk door aan de werknemers van zijn bedrijf was
wederom op de hoogte dat het pand ter beschikking werd gesteld aan andere bewoners.

Op basis van een inspectie van de WOONINSPECTEUR bleek dat ook pand II niet-conform was. Er werden
in alle wooneenheden meerdere gebreken van categorie II en categorie III vastgesteld. Zo was er onder
meer sprake van risico op elektrocutie, brand en CO-vergiftiging. De gebreken waren van die aard dat
ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid.

bewijs, kwalificatie en toerekening

pand I 'tenlastelegging A 1 – A.4)

c.

voerde op 25 februari 2021 een vooronderzoek uit. Naar aanleiding van dit
vooronderzoek, waaruit diverse gebreken bleken, ging de WOONINSPECTEUR op 9 juni 2021 ter plaatse en
voerde een controle uit in het pand. Er werden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere
gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid van alle wooneenheden:

- kamer 0/1: 15 gebreken categorie I, 13 gebreken categorie II en 10 gebreken categorie III
- kamer 1/1: 14 gebreken categorie I, 12 gebreken categorie II en 12 gebreken categorie III
- kamer 1/2: 15 gebreken categorie I, 13 gebreken categorie II en 12 gebreken categorie III
- kamer 1/3: 15 gebreken categorie I, 14 gebreken categorie II en 12 gebreken categorie III

Tevens werd vastgesteld dat het pand zonder de vereiste vergunning werd opgedeeld in vier afzonderlijke wooneenheden.

Tijdens de controle bleek dat alle wooneenheden bewoond waren. De huurder van kamer 0/1 betaalde sinds maart 2021 iedere maand 300 euro huur aan . Hij verklaarde ook dat de eigenaar regelmatig op bezoek kwam en wist dat ze daar woonden. De kamer 1/1 werd al een tweetal jaar bewoond door . De huurder van kamer 1/2 betaalde sedert juni 2020 maandelijks 300 euro aan en stelde dat regelmatig een bezoek bracht aan het pand en op de hoogte was van hun aanwezigheid. Kamer 1/3 werd sinds 31 mei 2021 bewoond door die maandelijks 300 euro huur betaalde aan .

d.

verklaarde in zijn verhoor dat hij sedert 2006 eigenaar was van het pand en het sinds 31 augustus 2020 aan /erhuurde voor 800 euro per maand. Het pand zou leeg staan sinds het in september 2021 onbewoonbaar werd verklaard stelde niet te weten dat kamer 0/1 werd onderverhuurd. De bewoner van kamer 1/2 kende hij wel van zijn bezoeken aan het pand. Dat in het pand woonde, wist naar eigen zeggen niet, omdat hij met een huurcontract had voor pand II.

Uit de samenlezing van de verklaring van met de materiële vaststellingen volgt dat hij minstens op de hoogte moet zijn geweest dat het pand ter beschikking werd gesteld aan andere bewoners en dit zonder dat hij enige actie ondernam om dit tegen te gaan. Alle feiten kunnen hem dan ook worden toegerekend.

werd uitgenodigd voor verhoor maar kwam niet opdagen.

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

pand II.

tenlastelegging A.5-A 10)

e.

voerde op 25 februari 2021 een vooronderzoek uit. Naar aanleiding van dit vooronderzoek, waaruit diverse gebreken bleken, ging de WOONINSPECTEUR op 9 juni 2021 ter plaatse en voerde ook een controle uit in het pand. Er werden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid van alle wooneenheden:

- kamer 0/1: 13 gebreken categorie I, 8 gebreken categorie II en 4 gebreken categorie III
- kamer 1/1: 9 gebreken categorie I, 8 gebreken categorie II en 6 gebreken categorie III
- kamer 1/2: 11 gebreken categorie I, 10 gebreken categorie II en 6 gebreken categorie III
- kamer 2/1: 8 gebreken categorie I, 9 gebreken categorie II en 7 gebreken categorie III

Tevens werd vastgesteld dat het pand zonder de vereiste vergunning werd opgedeeld in vier afzonderlijke wooneenheden. De WOONINSPECTEUR stelde ook vast dat kamer 2/1 werd overbewoond.

Tijdens de controle van 9 juni 2021 bleek dat alle wooneenheden bewoond waren. De twee huurders van kamer 0/1 verklaarden sinds 20 augustus 2020 de kamer te huren. s hun broer en zij werkten voor hem. Hun huur, zijnde 200 euro per persoon, werd van hun loon afgetrokken. De twee huurders van kamer 1/1 stelden dat hun huisbaas was en dat ze elk maandelijks 260 euro huur aan hem betaalden. Ze woonden er respectievelijk sinds augustus 2020 en sinds november 2020. De huurder

van kamer 1/2 stelde sinds juni 2020 maandelijks 260 euro huur te betalen aan De twee huurders van kamer 2/1 betaalden maandelijks 250 euro huur aan en werkten beide ook voor hem. Ze woonden respectievelijk gedurende tien maanden en twee maanden in het pand.

f.

verklaarde in zijn verhoor dat het pand sinds 2019 eigendom was van zijn zoon maar dat hij het op 1 maart 2020 verhuurde aan voor 850 euro per maand stelde dat hij nadien niet veel meer op bezoek kwam, maar wel op de hoogte was dat de broer van en nog andere familieleden van hem in het pand woonden. Hij verklaarde niet alle andere huurders te kennen en benadrukte dat ze zeker niet aan hem betaalden.

Uit de verklaring van blijkt niettemin dat hij wist dat het pand ter beschikking werd gesteld aan andere bewoners en dat hij geen actie ondernam om dit tegen te gaan. Alle feiten kunnen hem dan ook worden toegerekend.

werd meermaals uitgenodigd voor verhoor, maar ging niet in op de uitnodigingen. Zijn raadsman nam contact op met de politie om een verhoor te plannen, maar ook deze poging was niet succesvol.

g.

In besluiten werpt de raadsman van op dat hij zich niet bewust was dat hij zich door de onderverhuur schuldig maakte aan het misdrijf zoals voorzien in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, aangezien hij er samen met zijn familieleden en werknemers woonde. Aangezien zelf in het pand II woonde, wist hij dat hij de woning met de voorhanden zijnde gebreken onderverhuurde, minstens ter beschikking stelde. Dat het pand onderverhuurde aan familieleden en werknemers en de concrete indeling en woningkwaliteit niet aan hem te wijten was, sluit het misdrijf niet uit.

Evenmin kan het moreel element ontbreken omdat in het land van herkomst van de woonkwaliteitsnormen gebruikelijk veel lager liggen. Iedereen wordt geacht de hier geldende wetgeving te kennen en zich indien nodig bijkomend te bevragen. Van wie tot en met vier woongelegenheden in een pand verhuurt, mag verwacht worden dat hij zich grondig informeert. De inbreuken op de woonkwaliteitsnormen zijn bovendien behoorlijk manifest, zodat kennis diende te hebben van de niet-conformiteit.

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

straf en strafmaat

h.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagden 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, het aantal feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat aan beklaagden telkens één hoofdstraf wordt opgelegd.

i.

De feiten zijn ernstig. Gebrekkige woningen ter beschikkingen 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. 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 hij al door de WOONINSPECTEUR op de vingers was getikt, pand II verhuurde terwijl het nog steeds in niet-conforme toestand was.

j.

beschikken beide over een blanco strafregister. werd al vijf keer veroordeeld door de politierechtbank.

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

k.

In zijn verweer benadrukte dat hij pand II ook zelf bewoonde en dat hij als onderverhuurder in tegenstelling tot moeilijker de concrete toestand kon herstellen. Hoewel onderverhuurder was, deinsde hij er niet voor terug om huurgelden te innen van huurders die zich jegens hem in een kwetsbare positie bevonden, terwijl hij wist dat het pand manifest aan de woonkwaliteitsnormen tekort schoot.

l.

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 de bijzondere verbeurdverklaring en de herstellvordering (*infra*) en gelet op het blanco strafregister van beklaagden wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete in hun hoofde uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel hen te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen. De rol en verantwoordelijkheid bij de feiten is in hoofde van ook duidelijk te onderscheiden van deze van

m.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel op basis van de ontvangen huurgelden voor pand I en pand II ten belope van de vastgestelde incriminatieperiodes. voerde geen betwisting over de gevorderde verbeurdverklaring.

Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagden zouden kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstrekten met de bewezen verklaarde misdrijven.

Het vermogensvoordeel werd voor iedere beklagde door het openbaar ministerie als volgt begroot.

- Lastens beklagde 19.800 euro waarvan 9.600 euro voor kamer 1/1 van pand I, zijnde 12 maanden huur ten bedrage van 800 euro, en 10.200 euro voor pand II, zijnde 12 maanden huur ten bedrage van 850 euro;
- Lastens beklagde 4 800 euro waarvan 900 euro voor kamer 0/1 van pand I (3 maanden huur ten bedrage van 300 euro), 3 600 euro voor kamer 1/2 van pand I (12 maanden huur ten bedrage van 300 euro) en 300 euro voor kamer 1/3 van pand I (1 maand huur ten bedrage van 300 euro),

- Lastens beklaagde 14 710 euro waarvan 4.400 euro voor kamer 0/1 van pand II (11 maanden twee maal huur ten bedrage van 400 euro), 2.860 euro voor huurder van kamer 1/1 van pand II (11 maanden huur ten bedrage van 260 euro); 2.080 euro voor huurder van kamer 1/1 van pand II (8 maanden huur ten bedrage van 260 euro), 3.120 euro voor kamer 1/2 van pand II (12 maanden huur ten bedrage van 260 euro), 1.750 euro voor huurder van kamer 2/1 van pand II (7 maanden huur ten bedrage van 250 euro) en 500 euro voor huurder van kamer 2/1 van pand II (2 maanden huur ten bedrage van 250 euro).

n.

Lastens beklaagde dient 300 euro van het berekende vermogensvoordeel in mindering gebracht te worden, aangezien de incriminatieperiode voor tenlastelegging A.4 niet overeenstemt met één maand huur. Het vermogensvoordeel in hoofde van wordt bepaald op 4.500 euro.

Lastens beklaagde dient het berekende vermogensvoordeel als volgt beperkt te worden:

- 400 euro aangezien de incriminatieperiode voor tenlastelegging A.5 overeenstemt met 10 maanden huur (i.p.v. 11 maanden);
- 260 euro aangezien de incriminatieperiode voor tenlastelegging A.6 overeenstemt met 10 maanden huur (i.p.v. 11 maanden);
- 260 euro aangezien de incriminatieperiode voor tenlastelegging A.7 overeenstemt met 7 maanden huur (i.p.v. 8 maanden).

Het vermogensvoordeel in hoofde van wordt bepaald op 13.790 euro.

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 beeindigen.

Wat betreft herstellordering pand I:

p.

De WOONINSPECTEUR vorderde middels de herstellordering van 3 december 2021

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. sloot zich op 17 december 2021 aan bij de herstellordering van 3 december 2021.

De herstellordering zou niet-ontvankelijk zijn in de mate dat ze gericht is tegen

Beide worden niet strafrechtelijk vervolgd voor de feiten opgenomen onder de tenlasteleggingen A.1 tot A.4, waardoor ze niet als overtreder in de zin van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen in aanmerking komen.

De WOONINSPECTEUR voerde op 16 november 2022 een hercontrole uit. Er werd vastgesteld dat het pand niet meer bewoond was en terug werd herleid naar een ééngezinswoning.

Tijdens de hercontrole van 19 december 2022 stelde de WOONINSPECTEUR vast dat alle gebreken waren weggewerkt en werd de woning conform verklaard. Derhalve is de herstellordering voor het overige

zonder voorwerp.

Deze herstellvordering wordt ten gronde niet meer gesteld.

Wat betreft herstellvordering pand II

q

De WOONINSPECTEUR vorderde middels de herstellvordering van 3 december 2021 en 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, decretaale of reglementaire bepalingen. sloot zich op 17 december 2021 aan bij de herstellvordering van 3 december 2021.

r.

De WOONINSPECTEUR stelt met betrekking tot het pand II bij de behandeling ten gronde enkel nog een vordering ten aanzien van

Op 15 juni 2022 voerde de WOONINSPECTEUR een hercontrole uit op vraag van De wooninspecteur stelde evenwel vast dat pand II nog steeds ongeschikt was voor bewoning.

s.

Op 22 november 2023 deed de WOONINSPECTEUR een tweede hercontrole op vraag van De stedenbouwkundige inbreuk werd hersteld door de indeling in onvergunde wooneenheden ongedaan te maken. verhuurde de woning sinds een maand aan en zijn twee gezinsleden, in afwachting van de verkoop van de woning. De woning was wel nog niet geschikt voor bewoning, aangezien de WOONINSPECTEUR nog twee ernstige gebreken in categorie II en één gebrek in categorie III vaststelde.

De WOONINSPECTEUR vorderde in zijn actualiseerde herstellvordering in besluiten van 2 mei 2024 de principiële herstelmaatregel, zijnde het uitvoeren van alle werken om pand II conform te maken en om de eventuele overbewoning te beëindigen.

t.

In zijn verweer stelt dat hij als (voormalig) onderverhuurder niet tot herstel veroordeeld kan worden, aangezien hij niet over enig zakelijk recht over het onroerend goed beschikt en momenteel ook geen huurder meer is. Ten onrechte stelt dat de herstellvordering met betrekking tot het pand II niet meer te kunnen of mogen uitvoeren.

De herstellvordering heeft als principiële doelstelling het herstel te bewerkstelligen van een pand, zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking komt. De herstellvordering geldt bovendien *in rem*, zodat de omstandigheid dat geen eigenaar is, noch (ver)huurder de herstellvordering niet laat teniet gaan en evenmin met zich brengt dat hij als overtreder niet gehouden zou zijn de herstellvordering te voldoen. Enkel de uitvoering van de herstelmaatregel kan de voor de rechter gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken.

u.

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

Dat niet langer als huurder toegang tot de woning heeft, brengt niet met zich dat het onredelijk zou zijn het herstel te bevelen.

v.

Ten aanzien van wordt de termijn voor uitvoering bepaald op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging wat beklaagde betreft, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

w

Gelet op diens hoedanigheid van voormalig onderverhuurder, het gegeven dat verbeteringswerken aan het pand hem niet ten goede komen en de vaststelling dat hij moeilijker toegang heeft tot het pand, wordt de termijn voor uitvoering bepaald op twee jaar en de dwangsom op 25 euro per dag vertraging, wat beklaagde betreft, eveneens zonder dwangsomtermijn.

x.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van vorden 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 beklaagden.

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

y.

Gelet op het voormelde is er enkel wat beklaagde betreft een dwingende reden om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Wat betreft, wordt deze vordering afgewezen.

op burgerlijk gebied

z.

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, 38, 39, 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
bij verstek ten aanzien van

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,

Op strafgebied

Verleent akte aan De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST van haar vrijwillige tussenkomst.

Ten aanzien van eerste beklaagde

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

tot een **geldboete** van **24.000,00 EUR**, zijnde **3000,00 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 19.800,00 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 58,90 EUR,
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 332,82 \text{ EUR} = 110,94 \text{ EUR}$.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A5, A6, A7, A8, A9 en A10:

tot een **geldboete** van **7200,00 EUR**, zijnde **900,00 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 geldboete voor een termijn van **3 jaar**.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 13.790,00 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 tweedelijsbijstand,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR,
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 332,82 \text{ EUR} = 110,94 \text{ EUR}$

Ten aanzien van derde beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A3 en A4:

tot een **geldboete** van **7200,00 EUR**, zijnde **900,00 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 **3600,00 EUR**, zijnde **450,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 4.500,00 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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 332,82 \text{ EUR} = 110,94 \text{ EUR}$.

Herstel

Verklaart de vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

veroordeelt tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat betreft het pand gelegen te kadastraal gekend als

- bepaalt de termijn voor uitvoering op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis wat betreft;

legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidige vonnis vooraf werd betekend; legt geen

dwangsomtermijn op;

verklaart de veroordeling van : tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

- bepaalt de termijn voor uitvoering op twee jaar na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis wat betreft,

legt een dwangsom op van 25 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;

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

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagden, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagden.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 24 juni 2024 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 biistand van griffier