Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 1581
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
25 maart 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **18CO79915** Rolnummer Notitienummer parket **AN55.LB.129788/2018**

rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen

Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen.

BEKLAAGDE.

RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door Meester advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

De kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die het voorwerp van het misdrijf zijn, zijnde.

1) het pand gelegen te eigendom van de ingevolge akte dd. 27/09/2021 van notaris te
2) het pand te
eigendom van de huwgemeenschap
voor 15/100 in volle eigendom en van de huwgemeenschap
voor85/100 in volle eigendom, aangekocht bij akte dd. 01/06/2007 van notaris te
3) het pand gelegen te
eigendom van de huwgemeenschap
ngevolge akte afstand/deling dd 17/08/2016 van notaris

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 met verzwarende omstandigheden
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, namelijk
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te n de periode van 21 mei 2018 tot en met 21 mei 2019

ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 1) omschreven pand

2 te in de periode van 21 mei 2018 tot en met 21 mei 2019

ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 1) omschreven pand

3 te in de periode van 1 april 2019 tot en met 3 juni 2019

ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 1) omschreven pand

4 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van geboren te op

woning van het hierboven sub 2) omschreven pand

5 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 2) beschreven pand

6 te in de periode van 16 december 2018 tot en met 16 december 2019

ten nadele van geboren te op

woning van het hierboven sub 2) omschreven pand

Wat betreft de tenlastelegging A worden 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)

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden
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)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van geboren te op
ten nadele van geboren te op
ten nadele van geboren te op
ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

2 te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

3 te in de periode van 26 april 2021 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

4 te n de periode van 1 juni 2021 tot en met 15 juni 2021

ten nadele van geboren op

woning van het hierboven sub 3) omschreven pand

5 te op 15 juni 2021

woninger van het hierboven sub 3) omschreven pand ten nadele van niet nader te identificeren buitenlandse arbeiders

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

neergelegd 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. 19 september 2023 ref . en op het kantoor Rechtszekerheid dd. 18 september 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

beoordeling

op strafgebied
feiten

a.
'beklaagde, verder: is mede-eigenaar van de onroerende goederen gelegen te gekadastreerd als 'verder: pand II) er gekadastreerd als verder: pand III).

De patrimoniumvennootschap van zijnde is eigenaar van het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als verder: pand I).

is middels zijn patrimoniumvennootschap professioneel actief binnen de vastgoedsector. De kern van zijn professionele activiteit bestaat er in panden te verhuren beschikt in dat verband over verschillende opbrengsteigendommen.

b.
Pand I, pand II en pand III werden opgedeeld in afzonderlijke wooneenheden die door werden verhuurd.

c.
Evenwel bleek op basis van diverse inspecties van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder de WOONINSPECTEUR) dat pand I, pand II en pand III niet-conform waren

Er werden in alle wooneenheden van pand I 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 in de woning aanwezig met schimmelvorming als gevolg.

Ook in alle wooneenheden van pand II werden meerdere gebreken van categorie II en categorie III vastgesteld. Ook hier was er onder meer sprake van risico op elektrocutie, brand en CO-vergiftiging en was er een vochtproblematiek aanwezig Eenzelfde verhaal voor pand III, waar bijkomend ook sprake was van overbewoning.

In de drie panden waren de vastgestelde inbreuken dermate ernstig dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid

bewijs, kwalificatie en toerekening
de geldigheid van de huiszoekingen - de inspecties van 21 mei 2019 en 3 juni 2019

d.
In besluiten en bij de behandeling ten gronde stelde de raadsman van dat er op 21 mei 2019 en 3 juni 2019 ongeldige huiszoekingen werden uitgevoerd in pand I, met als gevolg dat deze huiszoekingen en de hieruit voortkomende vaststellingen nietig zouden zijn

Bij de inspectie van 21 mei 2019 zouden er geen toestemmingsdocumenten tot huiszoeking zijn ondertekend door de bewoners. Ook voor de inspectie van 3 juni 2019 zou niet voor iedere bewoner een geldig ondertekend toestemmingsformulier voorhanden zijn.

Bovendien werden de toestemmingsformulieren in het Pools opgesteld en rezen er vragen in welke mate de bewoners correct konden worden geïnformeerd over de huiszoekingen nu zij enkel het Pools machtig waren.

e.
Uit het strafdossier blijkt dat bij de huiszoeking van 21 mei 2019 twee schriftelijke toestemmingsformulieren in het Pools werden ingevuld door de bewoners van wooneenheden en (zie proces-verbaal Dit deel van het is dan ook feitelijk onjuist.

De huiszoeking van 3 juni 2019 had, in tegenstelling tot wat in de besluiten werd aangehaald, enkel betrekking op de wooneenheid op de gelijkvloers. In deze wooneenheid trof de politie twee bewoners aan. Een van de twee bewoners ondertekende een toestemmingsformulier opgesteld in het Pools.

In beginsel moet bij een huiszoeking van samenwonenden iedere aanwezige meerderjarige bewoner toestemming verlenen. Evenwel is het in deze concrete zaak van belang dat uit het proces-verbaal volgt dat beide bewoners instemden met de zoeking en dat de huiszoeking niet als doel had en evenmin als gevolg had bewijselementen te verzamelen tegen één van beide bewoners. Het gebrek aan schriftelijke toestemming van de tweede bewoner leidt niet tot de onregelmatigheid van de huiszoeking en tast de bruikbaarheid van de bij die gelegenheid gedane vaststellingen ten aanzien van niet aan, gelet op de geldige voorafgaande en schriftelijke toestemming van de andere bewoner, van wie het niet ter discussie staat dat deze het werkelijk genot had van de woning De vaststellingen hebben namelijk betrekking op de staat van het pand en kunnen bezwaarlijk worden opgedeeld per bewoner

Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat niet diegene is wiens recht op onschendbaarheid van de woning per hypothese aangetast zou zijn In de mate dat dit in de besluiten al zou worden aangehaald, valt er niet in te zien op welke wijze de rechten van (noch van de bewoners) beknot zouden zijn geweest door het concrete verloop en de uitvoering van de huiszoeking zonder de tweede uitdrukkelijke schriftelijke toestemming tot huiszoeking. Het valt in de dynamiek van de huiszoeking te begrijpen dat, in de concrete aangehaalde omstandigheden, de formaliteit van een

tweede uitdrukkelijke schriftelijke toestemming niet werd gevraagd, hoewel dit vanuit strafprocedureel standpunt wenselijk was geweest

f.
Dat de toestemmingsformulieren in het Pools ter ondertekening werden voorgelegd aan de bewoners valt enkel maar aan te moedigen Op die manier werden de rechten van de bewoners zo veel als mogelijk gevrijwaard en konden ze op een geïnformeerde wijze al dan niet instemmen met de huiszoekingen Het Openbaar Ministerie voegde bij zijn besluiten ook een Nederlandse vertaling van de Poolse toestemmingsformulieren, waardoor tijdig kennis kon nemen van de vertaling De rechten van verdediging werden op die manier afdoende gewaarborgd.

Uit de processen-verbaal blijkt ook duidelijk op welke wijze met de bewoners werd gecommuniceerd De verbalisanten deden daarbij een inspanning om tegemoet te komen aan de taalbarrière, door onder meer een Pools toestemmingsformulier over te maken en met de bewoners te communiceren in het Duits. Er valt niet in te zien op welke wijze de rechten van (of van de bewoners) werden geschaad.

g
De huiszoekingen van 21 mei 2019 en 3 juni 2019 zijn bijgevolg niet onwettig of onregelmatig, de hieruit voortkomende vaststellingen dienen niet te worden getoetst aan de uitsluitingscriteria van artikel 32 VTSv.

de vaststellingen met betrekking tot pand I - tenlasteleggingen A.1 – A 3

h
Op vraag van het Openbaar Ministerie, naar aanleiding van een eerder bezoek door de politie, kwam de WOONINSPECTEUR op 21 mei 2019 en 3 juni 2019 ter plaatse en onderzocht het pand Er werden in alle wooneenheden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid. Er werd tevens vastgesteld dat het pand werd opgedeeld in meerdere woonentiteiten zonder over de nodige vergunning te beschikken De vastgestelde gebreken werden in besluiten en bij de behandeling ten gronde niet betwist.

Uit de politionele vaststellingen en het verslag van de WOONINSPECTEUR bleek dat alle vijf wooneenheden werden bewoond. De bewoners betroffen allemaal werknemers van twee Poolse firma's. De bewoners verklaarden dat ze in het pand verbleven als ze in België waren, waarbij ze soms voor een korte periode terugkeerden naar Polen. Sommigen woonden al meer dan drie jaar in het pand.

i.
Aan de WOONINSPECTEUR verklaarde dat hij samen met zijn echtgenote de eigenaar was van het pand, maar stelde dat hij alleen instond voor de verhuur. Het pand werd aan twee Poolse firma's verhuurd Hij stelde af en toe het pand te bezoeken en dan hier en daar binnen te gaan zou de laatste vijftien jaar ook diverse herstellingswerken hebben uitgevoerd Het pand werd ondertussen verkocht.

en zijn boekhouder werden door de politie uitgenodigd om op verhoor te komen, maar gingen niet op deze uitnodigingen in

j
In besluiten en bij de behandeling ten gronde betwist dat hij het pand ter beschikking stelde met oog op bewoning, wat nochtans een constitutief bestanddeel is van het misdrijf bepaald door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Het pand werd immers verhuurd aan twee Poolse

vennootschappen, die uiteraard niet zelf in het pand woonden In de huurovereenkomst zou een verbod tot onderverhuur zijn opgenomen. De twee Poolse firma's hadden aangegeven dat zij het pand aan hun arbeiders ter beschikking stelden voor korte periodes De huisvestiging was derhalve niet duurzaam

Noch los van de vaststelling dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen ook van toepassing zijn op situaties van tijdelijke huisvestiging (zie in het bijzonder GwH 21 oktober 2021, nr , blijkt dat het pand wel degelijk werd aangewend voor duurzame bewoning Uit de verklaringen van de bewoners blijkt immers dat een deel hen al meer dan drie jaar in het pand verbleef Dat de bewoners daarbij af en toe voor een korte periode terugkeerden naar Polen doet geen afbreuk aan deze vaststelling Bovendien huurden de Poolse firma's het pand net met oog op bewoning door hun werknemers en betrof het een pand dat net was opgedeeld in wooneenheden, zodat het evident was dat het in functie daarvan werd aangewend. Het pand was dan ook praktisch permanent bewoond Dat het pand rechtstreekse verhuurde aan twee Poolse firma's en niet aan de werkelijke bewoners sluit het misdrijf niet uit.

k

In besluiten werd in essentie ook aangehaald dat het moreel element in hoofde van ontbrak. had nooit de intentie om het pand niet-conform te verhuren en liet meteen de nodige werken uitvoeren, waaruit zou moeten blijken dat hij niet onachtzaam was en de nodige voorzorgen nam.

Nochtans wist minstens had hij dit moeten weten, dat het pand werd bewoond. Hij kwam regelmatig op bezoek in het pand en kende de reden waarom de Poolse firma's zijn pand wilden huren Mocht bovendien op zorgvuldige wijze hebben gehandeld, zouden de panden nooit ongeschikt zijn bevonden door de WOONINSPECTEUR Dat na de vaststelling van de feiten actie werd ondernomen, kan evident geen retroactieve impact hebben op de strafrechtelijke kwalificatie van de feiten.

l

De raadsman van verzette zich tevens tegen de in de dagvaarding opgenomen verzwarende omstandigheid. Hij benadrukte dat in zijn patrimonium nog over andere onroerende goederen beschikte die wel steeds conform waren. Ook de vaststelling dat de panden steeds snel werden hersteld, zou ingaan tegen de verzwarende omstandigheid dat van de activiteiten een gewoonte werd gemaakt.

Nochtans is het objectief vast te stellen dat op een korte termijn drie panden met verschillende wooneenheden die niet-conform waren in het kader van zijn professionele activiteiten verhuurde en dit gedurende een langere periode.

reageerde niet op afdoende wijze op vragen van huurders/bewoners om de gebreken te herstellen, die soms uiteindelijk zelf de herstellingen uitvoerden en doorrekenden. Ook blijkt dat tussen de eerste inspecties van panden I en II en de eerste inspectie van pand III een tweetal jaar zat. De eerdere interventies van de WOONINSPECTEUR hebben er niet van kunnen weerhouden de krotverhuur verder te zetten. Sterker nog, uit het strafdossier blijkt dat nog nieuwe huurcontracten afsloot nadat pand III al ongeschikt was bevonden door de WOONINSPECTEUR

Op basis van deze vaststellingen staat het gewoonlijk karakter van de feiten vast Dat nog over andere conforme panden beschikt en de panden nadien snel zou hebben hersteld (hetgeen overigens niet geheel klopt), doet geen afbreuk aan het gewoonlijk karakter van de feiten.

m

De feiten zijn bewezen aan de hand van de politionele vaststellingen, de vaststellingen van de

WOONINSPECTEUR, de verklaringen van de bewoners en de verklaring van De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

de vaststellingen met betrekking tot pand II - tenlasteleggingen A 4 – A 6

n.
Naar aanleiding van een huiszoeking in het kader van een lopend drugsonderzoek, rezen er bij de politie ernstige vragen over de staat van het pand II Op vraag van het Openbaar Ministerie kwam de WOONINSPECTEUR op 30 april 2019 ter plaatse en onderzocht het pand. Er werden in alle wooneenheden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid De vastgestelde gebreken werden in besluiten en bij de behandeling ten gronde niet betwist.

Minstens drie van de vier wooneenheden werden bewoond. De huurders verklaarden onder meer dat ze met een huurovereenkomst afsloten en dat ze geen huurachterstand hadden. De huurder van wooneenheid verklaarde dat de eigenaar vaak beloofde zaken te repareren, maar dit niet deed. Zijn boiler was bijvoorbeeld gedurende zeven maanden kapot Hij stelde ook tijdens de hercontrole dat de eigenaar niet wilde dat hij vertelde over het feit dat de problemen niet waren verholpen en er sprake was van een rattenplaag. De huurder van woonentiteit was niet tevreden van zijn woning, gaf aan dat de eigenaar een maal per maand langskwam en herstellingen slecht werden uitgevoerd De huurder van woonentiteit stelde dat de eigenaar wel herstellingen uitvoerde, maar dat bijvoorbeeld het licht in de gang al lang kapot was terwijl de eigenaar iemand zou sturen.

o
In zijn verhoor bij de politie verklaarde dat hij samen met zijn echtgenote de eigenaar was van het pand, maar dat hij alleen met behulp van zijn boekhouder instond voor de verhuur. Hij zou niet op de hoogte zijn geweest van de gebreken in het pand. Hij gaf aan af en toe het gebouw te bezoeken en dan hier en daar binnen te gaan. zou ook diverse herstellingswerken hebben uitgevoerd.

Deze verklaring is ongeloofwaardig. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij het pand af en toe bezocht. Het feit dat hij herstelwerkzaamheden uitvoerde wijst er ook op dat hij op de hoogte was van de slechte staat van het pand, minstens diende hij – eventueel middels de door hem aangestelde personen die de werken uitvoerden – bij het uitvoeren van specifieke herstellingen, kennis te nemen van de algemene staat van het gebouw en de woningen, op basis waarvan een grondiger nazicht en onderhoud noodzakelijk was

p.
De feiten zijn bewezen aan de hand van de politionele vaststellingen, de vaststellingen van de WOONINSPECTEUR, de verklaringen van de huurders en de verklaring van

q.
De strafbaarstelling vereist niet dat het pand verhuurde met de bedoeling een niet-conform pand ter beschikking te stellen voor bewoning (als een vorm van bijzonder opzet). Evenmin is het bepalend dat hij na de inspecties de nodige herstellingswerken uitvoerde. Dat sommige van de huurders vol lof over zouden spreken is evenmin bepalend. De objectieve vaststelling blijft dat er tekortkomingen van categorie II en categorie III aanwezig waren in het pand en dat wist – minstens behoorde te weten – dat het pand niet geschikt was voor verhuur

r.
Met betrekking tot verzwarende omstandigheid volstaat het te verwijzen naar wat reeds eerder werd uiteengezet met betrekking tot het gewoonlijk karakter van de feiten

s

De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend

de vaststellingen met betrekking tot pand III - tenlasteleggingen B 1 – B 5

t

voerde op 26 april 2021 een vooronderzoek uit in het pand Naar aanleiding van dit vooronderzoek, waaruit diverse gebreken bleken, rezen er ernstige vragen over de staat van het pand. Op 15 juni 2021 ging de WOONINSPECTEUR ter plaatse en onderzocht het pand. Er werden in alle wooneenheden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid Er was ook sprake van overbewoning in sommige wooneenheden en er werd tevens vastgesteld dat het pand werd opgedeeld in meerdere woonentiteiten zonder over de nodige vergunning te beschikken De vastgestelde gebreken werden in besluiten en bij de behandeling ten gronde niet betwist.

Het pand bestond uit vier wooneenheden en vier kamers. Bij de inspectie van 15 juni 2021 bleek dat op een kamer na, alle wooneenheden en kamers bewoond waren De huurders verklaarden te huren van De huurder van wooneenheid stelde dat haar kachel al een jaar niet meer werkte en kaartte ook diverse andere gebreken aan. Ze belde diverse keren de eigenaar, maar die deed niets Alle huur zou zijn betaald. De eigenaar zou tweemaal zijn langsgekomen om te komen kijken naar de kapotte kachel. De huurder van wooneenheid voerde zelf herstellingswerken uit De eigenaar betaalde daarbij voor de verf. Ze had geen huurachterstal. De eigenaar zou langskomen bij nieuwe huurders. De huurder van wooneenheid gaf aan dat zijn kraan en toilet los stonden Hij had geen huurachterstal en zijn huurcontract liep vanaf 1 mei 2021. De huurder van wooneenheid woonde nog maar een maand in het pand Zijn huurovereenkomst liep vanaf 15 juni 2021

Bij hercontrole bleek dat een nieuw contract had afgesloten voor de wooneenheid dat liep vanaf 15 november 2021 Nochtans was deze wooneenheid op dat moment nog steeds ongeschikt en te klein voor bewoning

u.

In zijn verhoor verklaarde eigenaar te zijn van het pand en alleen verantwoordelijk te zijn voor de verhuur van de woningen. Hij stelde niet op de hoogte te zijn van de gebreken.

Deze verklaring is ongeloofwaardig. sloot in de periode rond de inspectie meerdere nieuwe huurovereenkomsten af. Dit betekent dat oude huurders uit het pand moesten en nieuwe huurders het pand introkken. Bij zulke wissels van huurders is het gebruikelijk dat de eigenaar het pand controleert op huurschade en de nieuwe huurders de sleutels overhandigt Gelet op de algemene staat van het gebouw was een dergelijke wissel tevens een uitgelezen tijdstip om zich grondig te vergewissen van de actuele staat van een woning en de noodzaak van (grondig) onderhoud te beoordelen Uit de verklaringen van de huurders blijkt ook dat het pand regelmatig bezocht

v

In besluiten werd tenlastelegging B.4 in het bijzonder betwist. De gelijkvloerse ruimte zou immers niet verhuurd zijn geweest Mogelijks zouden zich er krakers hebben bevonden, maar dit kan moeilijk strafrechtelijk verweten worden aan

De raadsman verwijst is zijn besluiten verkeerdelijk naar de tenlastelegging B.4, maar heeft eigenlijk tenlastelegging B.5 op het oog dat de kamers op het gelijkvloers viseert. Nochtans blijkt duidelijk uit de vaststellingen van de WOONINSPECTEUR op 15 juni 2021 dat zich in drie van de vier bemeubelde kamers

kleren en valiezen bevonden en dat er wel degelijk sprake was van bewoning. Deze bewoning afdoen als een vorm van kraken komt, gelet op de context, niet geloofwaardig over

w

Wat betreft het verweer inzake het moreel element van het misdrijf en met betrekking tot de toerekening van de verzwarende omstandigheid, volstaat het te hernemen wat reeds eerder werd uiteengezet.

x

In besluiten haalde het Openbaar Ministerie aan dat de incriminatieperiode en het voorwerp voor tenlastelegging B 2 verkeerdelijk werden gesitueerd in tijd en ruimte en moeten worden aangepast. Uit de overgemaakte stukken blijkt immers dat deze huur overeenkomst pas werd afgesloten op 8 maart 2021. Evenwel blijkt uit de verklaringen dat deze huurders voordien verbleven in een andere wooneenheid van het pand. De tenlastelegging moet bijgevolg worden opgesplitst in de sub-tenlasteleggingen B 2 i en B.2 ii, zoals hierna bepaald. werd middels de besluiten van het Openbaar Ministerie tijdig op de hoogte gebracht van deze mogelijke aanpassing en had de kans hierop te reageren in besluiten en ter zitting De omschrijving wordt nader gepreciseerd en dit wijzigt het voorwerp van de strafvordering niet.

y.

De geherkwalificeerde feiten onder tenlastelegging B.2.i en B.2.ii, en de overige feiten, zoals correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding, worden toegerekend.

straf en straftoemeting

z

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, het aantal feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

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

aa.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen ter beschikking stellen houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. De feiten getuigen van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners en werden gepleegd met het oog op makkelijk geldgewin. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

Het lucratieve karakter van de feiten stoot tegen de borst en wijst op een gebrekkig normbesef. Dat professioneel actief is binnen de vastgoedsector en niettemin woningen verhuurde (middels andere actoren) die de minimale normen niet haalden, is laakbaar. Van professionals kan immers meer zorgvuldigheid en betrokkenheid worden verwacht, zeker als men er zijn broodwinning op baseert

Bijkomend laakbaar is dat volhardde in de boosheid en ook nadat hij al door de

WOONINSPECTEUR op de vingers was getikt, bleef doorgaan met het verhuren van niet-conforme en bewoonbare panden.

bb.

beschikt over een relatief gunstig strafblad Hij werd eenmaal veroordeeld door de politierechtbank

cc

In besluiten en bij de behandeling ten gronde verzocht de raadsman van om vast te stellen dat de redelijke termijn voor de behandeling van de strafzaak verstreken zou zijn Er werd daarbij verwezen naar het feit dat de initiele processen-verbaal dateren van 2018 en 2019.

Bij de beoordeling van de redelijk termijn moet rekening worden gehouden met de aard van de zaak In zaken met betrekking tot krotverhuur is het gebruikelijk dat de behandeling van de zaak enige tijd duurt, net om de beklaagde de kans te bieden de panden te kunnen herstellen alvorens strafrechtelijk te worden beoordeeld (zie in die zin ook: Cass. 23 februari 2021, Bovendien strookt dit verweer niet met het verzoek van de raadsman op zitting om de zaak nogmaals uit te stellen om bijkomend stukken te kunnen neerleggen.

Er kan derhalve geen overschrijding van de redelijke termijn worden weerhouden.

dd.

verzoekt middels zijn raadsman om de gunst van de opschorting Benadrukt wordt dat hij niet ter kwader trouw handelde en reeds serieuze herstelwerkzaamheden uitvoerde. Tevens zou een veroordeling een negatieve impact hebben op zijn professionele activiteiten

Een correctionele veroordeling en bestraffing zijn evenwel noodzakelijk gelet op de aard van de feiten. Het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar toe.

Gelet op de ernst van de feiten is een geldboete noodzakelijk en gepast. Rekening houdende met de specifieke persoonlijke omstandigheden van wordt de uitvoering van de straf gedeeltelijk uitgesteld, om de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat

ee

Het Openbaar Ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel op basis van de ontvangen huurgelden voor pand I, pand II en pand III 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. 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 beklaagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

In besluiten werd de berekening van de verbeurdverklaring die voortkomt uit de feiten onder de tenlasteleggingen A.4, B.1 en B.2 betwist Voor A.4 en B 1 werd verwezen naar de huurachterstand van de huurders Voor de berekening van B.2 werd gewezen op de foutieve incriminatieperiode. Voor het overige werd de gevorderde verbeurdverklaring niet betwist Er werd verzocht om de verbeurdverklaring om billijkheidsredenen te milderen.

Aangaande de herberekening voor tenlasteleggingen A 4 en B.1 werden enkel eenzijdig opgemaakte stukken overgemaakt die worden tegengesproken door de verklaringen van de huurders. Er dringt zich bijgevolg geen herberekening op

Het Openbaar Ministerie erkende in besluiten dat voor de feiten onder tenlastelegging B 2 een lager bedrag verschuldig is. In die zin moet de berekening van de verbeurdverklaring worden aangepast en betreft de geactualiseerde vordering tot verbeurdverklaring in totaal 58 110 euro

Hoe dan ook past het in functie van de resocialisatie van rekening houdende met de kosten die wel werden gemaakt en het feitelijk huurgenot van de bewoners, en om geen onredelijke straf op te leggen het vermogensvoordeel te begroten op een lager bedrag, namelijk 45.000 euro.

herstel

ff.
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 conform te maken.

- wat betreft herstelvordering pand I

gg.
De WOONINSPECTEUR vorderde in een geactualiseerde herstelvordering te veroordelen om aan het pand I 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 De stad Antwerpen sloot zich aan bij de herstelvordering.

hh.
Uit het strafdossier blijkt evenwel dat de nieuwe eigenaar het pand in regel stelde Dit werd naar aanleiding van vaststellingen op 20 januari 2021 door de WOONINSPECTEUR vastgesteld.

ii.
Bij de behandeling ten gronde betwist geen van de partijen dat de herstelvordering zonder voorwerp is geworden door de uitgevoerde herstelwerkzaamheden.

- wat betreft herstelvordering pand II

jj.
De WOONINSPECTEUR vordert in de geactualiseerde herstelvordering van 21 januari 2021, geactualiseerd in besluiten van 9 januari 2024, te veroordelen tot het renoveren, verbeteren en/of herstellen van het pand om het zo terug in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 1.3 §1, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Wonen. Na het doorgevoerde herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III meer vertonen.

kk.
In besluiten wijst de raadsman van er op dat er enkel nog sprake was van mineure gebreken bij de laatste hercontrole. In die zin verzoekt hij om een nieuwe hercontrole te beperken tot enkel de eerste verdieping van het pand.

Evenwel behoudt de gehele herstelvordering haar voorwerp zolang nog niet is aangetoond dat de

herstelvordering integraal werd uitgevoerd. Het is derhalve de verantwoordelijkheid van om aan te tonen dat de herstelwerkzaamheden volledig werden uitgevoerd en dat bij een hercontrole het gehele pand voldoet aan alle eisen. In die zin kan de hercontrole niet worden beperkt tot enkel de eerste verdieping, te meer omdat de laatste (her)controle al dateert van een drietal jaar geleden. werd door de WOONINSPECTEUR middels de e-mail van 23 december 2022 erop werd gewezen dat een hercontrole van het hele pand zich opdringt gelet op de verstreken tijd Dat het pand nu weer in zijn geheel moet worden gekeurd is het gevolg van het eigen handelen en nalaten van Het komt de rechtbank niet toe enige vrijstelling te verlenen van de vaststellingen betreffende de conformiteit van woningen

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

mm.
Het is niet onredelijk, en zelfs aangewezen en noodzakelijk gelet op de reeds verstreken tijd, om een dwangsom op te leggen om er toe aan te zetten de nodige actie te ondernemen. Anderzijds wordt de noodzaak om de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niet aangetoond, zodat dit wordt afgewezen

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. 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 huidig vonnis vooraf werd betekend Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan

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

Tevens worden de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd om de eventuele de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen.

- wat betreft herstelvordering pand III

nn.
De WOONINSPECTEUR vordert in de herstelvordering van 17 januari 2022, geactualiseerd in besluiten van 9 januari 2024, 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 februari 2023 aan bij de herstelvordering.

oo.
MAYERSON erkende in besluiten dat er sprake was van een stedenbouwkundige inbreuk, maar gaf aan deze te willen rechtzetten en vervolgens een hercontrole aan te willen vragen voor het pand

Uit de stukken neergelegd na de laatst toegekende termijn voor om zich in regel te stellen (uitstel verleend op zijn uitdrukkelijk verzoek), van de zitting van 5 februari 2024 tot de zitting van 4 maart 2024, blijkt dat de WOONINSPECTEUR bereid was op korte termijn een nieuwe controle uit te voeren voor de zitting van 4 maart 2024, maar dat de voorgestelde datum niet schikte. (Gelet op de verleende conclusietermijnen en de bijkomende termijn die aan (de raadsman van) werd verleend, weigerde de rechtbank een bijkomend uitstel.)

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

qq
Het is niet onredelijk, en zelfs aangewezen en noodzakelijk gelet op de reeds verstreken tijd, om een dwangsom op te leggen om er toe aan te zetten de nodige actie te ondernemen Anderzijds wordt de noodzaak om de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niet aangetoond, zodat dit wordt afgewezen.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis 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 huidig vonnis vooraf werd betekend Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

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

Tevens worden de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd om de eventuele de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen.

op burgerlijk gebied

rr.
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, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;
art. 185 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 **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,**

Op strafgebied

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

past het voorwerp en de incriminatieperiode van tenlastelegging B.2. aan als volgt:

"B 2.

I te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 7 maart 2021

ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op

woning oj van het hierboven sub 3) omschreven pand

II te in de periode van 8 maart 2021 tot 15 juni 2021

ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op
ten nadele van geboren op

woning 2/1 van het hierboven sub 3) omschreven pand"

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2i -zoals aangepast-, B2ii -zoals aangepast-, B3, B4 en B5.

tot een **geldboete** van **10.000,00 EUR,** zijnde **1250,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

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 **6000,00 EUR,** zijnde **750,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 45.000 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 opdeciemen, 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 572,75 EUR

Herstel

Wat betreft pand I:

verklaart de vorderingen van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest zonder voorwerp.

Wat betreft pand II:

verklaart de vorderingen 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 wat het pand gelegen te gekadastreerd als betreft,

bepaalt de termijn voor uitvoering op 10 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 in geval n gebreke blijft de bevolen werken uit te voeren, conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen, om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, 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

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad ongegrond.

Wat betreft pand III:

verklaart de vorderingen van de WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate;

veroordeelt 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 wat het pand gelegen te gekadastreerd als betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op zes 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 in geval in gebreke blijft de bevolen werken uit te voeren, conform artikel 3 47 van de Vlaamse Codex Wonen, om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, 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

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad ongegrond.

op burgerlijk gebied

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan

****

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 25 maart 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 bijstand van griffier