



Vonnisnummer / Griffienummer <i>2022 / 2183</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>25 april 2022</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>18CO36361</b> Dossiernummer <b>21A004790</b> Notitienummer parket

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 te op  
van Belgische nationaliteit  
zelfstandige  
ingeschreven te

002760

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester

, advocaat te

#### TENLASTELEGGING(EN)

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

A

**een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 verzwarende omstandigheden van art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode - bij gewoonte**

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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en sinds 1 januari 2021 art. 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als

met een oppervlakte van

in volle eigendom van

ingevolge aankoop op 24 januari 2003, bij akte verleden door notaris

te

1 op 4 maart 2019,

Kamer 1 ten nadele van , geboren in te

2 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 2 ten nadele van , geboren op te );

3 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 3 ten nadele van , geboren in te );

4 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 4 ten nadele van , geboren op te

5 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 5 ten nadele van , geboren op te ;

6 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 6 ten nadele van , geboren op te );

7 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 7 ten nadele van , geboren op te

8 in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 8 ten nadele van , geboren op te

9 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 9 ten nadele van , geboren in te

10 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 10 ten nadele van , geboren op te

11 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 11 ten nadele van , geboren op te ;

12 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,

Kamer 12 ten nadele van , geboren op te  
);

**13 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,**

Kamer 13 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_;

**14 in de periode van 1 juli 2018 tot en met 4 maart 2019,**

Kamer 14 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

**15 in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 4 maart 2019,**

Kamer 15 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

**16 in de periode van 4 maart 2018 tot en met 4 maart 2019,**

Kamer 16 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

**B**

**huisjesmelkerij - bij gewoonte**

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (art. 433 decies en 433undecies lid 1.1° Sw)

**1 te \_\_\_\_\_, van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,**

aan \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 2) in het pand aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.2;

**2 te \_\_\_\_\_ van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,**

aan \_\_\_\_\_, geboren in \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en precare inkomsten via interims, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 3) in het pand aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.3;

**3 te** , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te ), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire inkomsten via een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 4) in het pand aan de te die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.4;

**4 te** , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te ), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 6) in het pand aan de te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.6;

**5 te** , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire inkomsten via interims of , een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 7) in het pand aan de te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.7;

**6 te** , van 1 oktober 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te ), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en is werkloos, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 8) in het pand aan de te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.8;

**7 te** , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren in te ), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire inkomsten via interims, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 9) in het pand aan de te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.9;

**8 te** , van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te ), waarbij slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire inkomsten via , een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 12) in het pand aan de te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.12;

9 te , van 1 juli 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te waarbij  
slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire  
inkomsten via , een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 14) in het pand aan de  
te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en  
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.14;

10 te van 1 augustus 2018 tot 4 maart 2019,

aan , geboren op te ), waarbij  
slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en preciaire inkomsten via  
een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 15) in het pand aan de  
te , die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en  
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.15;

11 te van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019,

aan ; geboren op te ), waarbij , die illegaal in  
het land verblijft, een woning ter beschikking hebben gesteld (kamer 16) in het pand aan de  
te die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en  
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.16;

en inzake :

**1. Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad**  
met adres te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

**2. De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**  
met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 en te 2018 Antwerpen, Lange  
Kievitstraat 111-113 bus 56

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

002761

**PROCEDURE**

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor  
Rechtszekerheid dd. 27/10/2021 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.

De heer (beklaagde, verder: verhuurde van 4 maart 2018 tot 4 maart 2019 kamers in een woning te (verder: het pand). Deze kamers vertoonden ernstige gebreken, onder meer wat de brandveiligheid betreft en de veiligheid van de elektriciteitsvoorziening. Vier kamers waren bovendien kleiner dan de minimaal vereiste oppervlakte.

verhuurde zestien kamers in het pand, vijftien voor 350 euro per maand en één voor 300 euro per maand.

Elf huurders bevonden zich in een administratief precare situatie en in een zwakke socio-economische positie, dewelke door werd uitgebuit door het verhuren van de kamers die de minimale kwaliteitsstandaarden niet haalden.

#### *vergunningstoestand*

b.

kocht het pand op 24 januari 2003 van de heer en mevrouw

Volgens een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad van 16 december 2019 dateert het pand van 1934 en werden geen vergunningen afgeleverd. Het pand wordt door de stad geacht te zijn vergund als eengezinswoning.

c.

In een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad van 27 september 2021 werd tevens verwezen naar 1988 als datum van de 'achterbouw', een tweede deel van het pand. In hetzelfde besluit werd de opname van het pand in het vergunningenregister als kamerwoning geweigerd.

Bepalend voor deze weigering is dat aan de hand van luchtfoto's en kadastrale informatie werd vastgesteld dat de achterbouw van het pand werd opgetrokken na 5 oktober 1978 (inwerkingtreding van het gewestplan , goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978, BS 20 september 1978), meer bepaald vermoedelijk rond 1988. Aangezien het bouwen van de achterbouw het optrekken van een vergunningsplichtige constructie betreft, wordt de achterbouw en de opdeling in kamerwoningen niet geacht te zijn vergund.

d.

vecht deze weigering aan, een procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou hiervoor gevoerd worden.

In het kader van artikel 159 Gec. Grondwet wordt de wettigheid van het collegebesluit van 27 september 2021 ook in de huidige procedure onderzocht. Concreet voert geen argumenten aan die met zich zouden brengen dat de aangehaalde redenering waar de weigering door het college van burgemeester en schepenen op gestoeld is onjuist, onredelijk of onwettig zou zijn

De schriftelijke bevestiging van de heer (de eigenaar van het pand van 1983 tot 2003) dat de indeling in achttien kamers reeds bestond "rond +/- 1990" (stuk 18.6 van het college van burgemeester en schepenen van de stad eiser tot herstel, verder: ontkracht allerminst dat de achterbouw na 5 oktober 1978 en voor 1990 zou zijn gebouwd.

e.

De rechtbank beschouwt het pand voor de verdere beoordeling van deze zaak dan ook (louter) vergund als een gezinswoning.

#### *bewijs, kwalificatie en toerekening*

f.

In een vonnis van 9 april 2018 stelde de rechtbank Antwerpen, afdeling Turnhout, in het kader van een burgerrechtelijk geschil vast dat er aanwijzingen waren van huissjesmelkerij in het pand, waarop een kennisgeving aan het openbaar ministerie werd gedaan. Daarop volgde op 4 maart 2019 een controle door de Vlaamse Wooninspectie in opdracht van het openbaar ministerie.

Hierbij werd de aanwezigheid van zeventien kamers en een aparte woning vastgesteld. Vijf kamers in het hoofdgebouw werden opgemerkt, waarvan er vier toegankelijk waren en aan een kwaliteitsonderzoek werden onderworpen. In de achterbouw werden twaalf kamers geteld, waarvan er negen toegankelijk waren en aan een kwaliteitsonderzoek werden onderworpen. In een bijgebouw in de tuin was een aparte woonentiteit, die niet toegankelijk was en niet onderzocht werd.

g.

Diverse inbreuken op de vereisten inzake woonkwaliteit werden vastgesteld, onder meer wat betreft de veiligheid van de elektriciteit en branddetectie. Op basis van de gebreken in de gemeenschappelijke delen werden alle kamers als onbewoonbaar gecatalogeerd.

Voor de aparte entiteiten werden nog diverse inbreuken vastgesteld, in het bijzonder (doch niet uitsluitend) een te kleine oppervlakte van de kamers 3, 5, 6 en 8. Ook getoetst aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen bleken voor alle entiteiten gebreken van categorie II en III van kracht, zodat ze ongeschikt en onbewoonbaar waren (zie de actualisatie in de herstelvordering van de Vlaamse wooninspectie van 21 september 2019).

h.

De materiële vaststellingen van 4 maart 2019 en hun kwalificatie als inbreuken tegen de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen worden op zich niet betwist.



Bij de behandeling ten gronde wordt wel aangegeven dat enkele loshangende elektriciteitsvoorzieningen het gevolg zouden zijn van renovatiewerken die werden uitgevoerd op het ogenblik van de vaststellingen. Vooreerst doet dit geen afbreuk van de vaststellingen (in het bijzonder gelet op de bewoning op het ogenblik van de vaststellingen – *infra*, volgend randnummer). Daarnaast vindt deze stelling geen steun in het strafdossier. Noch bij de uitgeschreven vaststellingen door de wooninspecteur wordt hier gewag van gemaakt, noch blijkt dit uit het uitgebreide fotodossier.

i.

De kamers 1 tot en met 16 werden bewoond op het ogenblik van de vaststellingen door de personen opgenomen in de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.16.

j.

werd op 19 december 2019 verhoord en formuleerde geen opmerkingen met betrekking tot de vaststellingen. Hij weigerde de huurcontracten in kopie over te maken.

In de loop van het verdere vooronderzoek was praktisch onverhoorbaar. Hij stelde zich intimiderend en dreigend op in schriftelijke communicatie, zodat redelijkerwijze niet van de politiediensten of inspectiediensten verwacht kon worden dat ze een gesprek met hem aangingen.

k.

Gelet op de structurele gebreken inzake woonkwaliteit die werden vastgesteld, weerhield het openbaar ministerie een incriminatieperiode van één jaar voor de vaststellingen tot de datum van de vaststellingen. Voor de personen die de entiteiten nog niet huurden op 4 maart 2018, werd de bewezen aanvang van hun verblijf als startpunt van de incriminatieperiode genomen. Rekening houdende met de vastgestelde inbreuken, is het bestaan ervan in het jaar voorafgaand aan de vaststellingen bewezen.

In het verweer namens werd benadrukt dat geen hercontrole plaatsvond door de Vlaamse wooninspectie. Dit gegeven is niet relevant voor de beoordeling van de gegrondheid van de strafvordering, aangezien een eventuele hercontrole betrekking zou hebben op een tijdsvak na de incriminatieperiode.

l.

Voor de weerhouden incriminatieperiodes in de subtenlasteleggingen A.1 tot en met A.16 zijn de feiten bewezen aan de hand van de vastgestelde kwaliteitsgebreken en de bewezen bewoning.

m.

Tien van de aangetroffen bewoners beschikten op de datum van de vaststellingen slechts over een tijdelijke verblijfstitel en één bewoner verbleef illegaal in het land. Ze hadden beperkte inkomsten, op basis van een vervangingsinkomen of occasionele arbeid.

n.

Uit de samenlezing van de volgende elementen volgt dat het verhuren van de kamers *in concreto* het misdrijf huisjesmelkerij (tenlastelegging B) opleverde:

- de gebreken qua woonkwaliteit, aangehaald met betrekking tot de feiten onder tenlastelegging A;
- het gebrekkig onderhoud van het pand (zie in het bijzonder de verklaringen van bewoners (met betrekking tot de aanwezigheid van muizen), (een herstellingswerk sleept al twee jaar aan en het beloofde nieuwe raam werd na meer dan vijf jaar nog niet

- geplaatst), herstellingswerken laten maanden op zich wachten);
- de zwakke administratieve en socio-economische situatie van de personen aangeduid in de subtenlasteleggingen B.1 tot B.11;
  - de gevraagde huurprijs in verhouding tot het verhuurde goed;

De feiten onder tenlastelegging B (B.1 tot B.11) zijn bewezen en voldoen aan de constitutieve bestanddelen van het misdrijf huisjesmelkerij

o.

Aangezien bovendien reeds werd veroordeeld voor het verhuren van kamers die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen en dit gegeven een belangrijk aspect uitmaakt van het misdrijf huisjesmelkerij – zoals *in concreto* gepleegd – is ook de verzwarende omstandigheid bewezen dat hij van de feiten een gewoonte maakte, zowel wat de feiten onder tenlastelegging A als deze onder tenlastelegging B betreft.

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

#### *straf en strafmaat*

p.

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 één hoofdstraf met bijkomende straffen wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

q.

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.

maakte bij de feiten bovendien misbruik van de meest kwetsbaren in de samenleving door hen honderden euro's per maand te laten betalen voor woongelegenheden die uiterst gebrekkig waren.

r.

Hij liep reeds drie veroordelingen voor verkeersinbreuken op en zes correctionele veroordelingen. Deze correctionele veroordelingen hebben betrekking op feiten van geweld, bedreiging, poging tot diefstal en een sociaalrechtelijke inbreuk. De eerdere veroordelingen getuigen van persisterend

niet conformeren aan de geldende maatschappelijke grenzen.

Tevens werd op 1 maart 2017 door het Hof van Beroep te Antwerpen veroordeeld voor het verhuren van kamers die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldeden in 2014. Bij deze veroordeling werd hem een geldboete van duizend euro meer opdecimes en een bijzondere verbeurdverklaring opgelegd.

Het is bijzonder laakbaar dat geen lering trok uit eerdere veroordelingen, in het bijzonder de veroordeling van 1 maart 2017.

s.

Gelet op de ernst van de feiten zijn een gevangenisstraf en een geldboete noodzakelijk. Rekening houdende met het strafrechtelijk verleden van is een uitstel van de tenuitvoerlegging van een straf wettelijk niet mogelijk en feitelijk niet opportuun.

Rekening houdende met de impact van de bijzondere verbeurdverklaring, worden de wettelijke minimumgevangenisstraf van één jaar en de wettelijke minimumgeldboete van duizend euro opgelegd. Deze geldboete wordt krachtens artikel 433*undecies*, tweede lid Strafwetboek vermenigvuldigd met het aantal slachtoffers onder tenlastelegging B, namelijk elf.

Tevens wordt op basis van artikel 433*terdecies*, eerste lid Strafwetboek ontzet uit de rechten bedoeld in artikel 31, eerste lid Strafwetboek.

t.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die haalde uit de misdrijven, namelijk de huurinkomsten in de bewezen verklaarde periode, in totaal 47.800 euro.

De huurinkomsten van een juridisch onbewoonbaar pand betreffen illegale vermogensvoordelen en de begroting van deze vordering wordt niet betwist. De vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen is gegrond.

u.

Daarnaast vordert het openbaar ministerie tevens de verbeurdverklaring van de kamers die werden gebruikt bij het misdrijf huisjesmelkerij (tenlastelegging B), aldus de kamers 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 en 16 van het pand. Deze bijzondere verbeurdverklaring is verplicht op basis van artikel 433*terdecies*, tweede lid Strafwetboek en deze vordering van het openbaar ministerie is gegrond.

herstel

v.

De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR) vordert op basis van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen in hoofddorde de herbestemming of de sloop van het pand. sluit zich aan bij deze vordering.

w.

Waar de bevoegdheid en het rechtmatig belang van betwist, gaat hij voorbij aan de expliciete mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar

de woning, het pand of het goed ligt om op te treden, voorzien in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Aangezien de betwisting met betrekking tot de vordering tot herstel op basis van de Vlaamse Codex Wonen concreet in belangrijke mate betrekking heeft op de vergunningstoestand van het pand, is bovendien goed geplaatst om verduidelijking te verschaffen en heeft een concreet belang dat een tussenkomst rechtvaardigt.

x.

Zoals hierboven reeds aangehaald, wordt het pand voor de beoordeling van deze zaak beschouwd als (louter) vergund als eengezinswoning.

In die omstandigheden zou de principiële herstelmaatregel opgenomen in de eerste zin van artikel 3.43, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen – namelijk het uitvoeren van werken om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en het beëindigen van overbewoning – een veroordeling tot het plegen van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden. Daarom werd in de Vlaamse Wooncode (wijziging artikel 20bis door decreet 29 april 2011) een alternatieve herstelmaatregel voorzien, hernomen in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, namelijk de herbestemming of sloop.

y.

Naast de alternatieve herstelmaatregel zoals gevorderd door de WOONINSPECTEUR en geëxpliciteerd in de Vlaamse Codex Wonen, wordt tevens het integraal herstel bevolen (zoals bepaald in het voorwerp van de principiële herstelmaatregel, zie dienaangaande ook het tevens door de WOONINSPECTEUR aangehaalde arrest Cass. 11 mei 2021, P.20.1220.N).

z.

Bij de betwisting betreffende de herstelmaatregel beklemtoont de noodzaak van een hercontrole.

Aangezien het pand slechts geacht vergund is als eengezinswoning, was een hercontrole volstrekt nutteloos zolang zelfs niet werd of wordt voorgehouden dat de feitelijke toestand in overeenstemming werd gebracht met de (geacht) vergunde toestand.

Ten overvloede moet worden vastgesteld dat zelfs los van de situatie van ruimtelijke ordening het pand en de erin ondergebrachte kamers nooit in overeenstemming konden worden gebracht zonder structurele wijzigingen, waarbij de oppervlakte van de kamers werd vergroot. De uitvoering van een dergelijke structurele renovatie werd niet aangehaald als reden voor een hercontrole, noch werd hier een omgevingsvergunning voor aangevraagd.

aa.

Daarnaast beroept zich op het 'gezag van gewijsde' betreffende een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 28 juni 2021. Dit arrest werd gewezen in kort geding en heeft allerminst gezag van gewijsde in de huidige zaak. Dit blijkt zelfs letterlijk uit het door geciteerde deel van de beslissing, waarin een beslissing wordt genomen tot aan een gerechtelijke uitspraak ten gronde.

ab.

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

De hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk, alsook het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de herstellordering. 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 de stad 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 beklaagde.

Krachtens artikel 3.33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren, zodat de rechtbank zich hierover niet dient uit te spreken.

#### op burgerlijk gebied

ac.

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, 25, 31, 38, 39, 40, 41, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

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

#### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van \_\_\_\_\_, **de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest, het College van burgemeester en schepenen van de stad**

Verleent akte aan de vrijwillige tussenkomst van De Wooninspecteur Vlaams Gewest

Verleent akte aan de vrijwillige tussenkomst van het College van Burgemeester en schepenen van de stad

#### **Op strafgebied**

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10 en B11:

tot een **gevangenisstraf van 1 jaar**

en

tot een **geldboete van 88.000,00 EUR**, zijnde een geldboete van **11 maal 1000,00 EUR** en vermeerderd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Bij toepassing van artikel 433terdecies Strafwetboek, ontzet beklaagde uit de rechten voorzien in artikel 31, eerste lid van het Strafwetboek voor een termijn van **5 jaar**

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 47.800 euro.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 433terdecies, tweede lid Sw de kamers gebruikt bij de feiten van tenlastelegging sub B - kamers 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 en 16 van het onroerend goed gelegen te , gekadastréerd als

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 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 293,82 EUR

**herstel**

Verklaart de vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te gekadastreerd als volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
- 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 dit pand betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op **tien 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 de Stad conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

#### **op burgerlijk gebied**

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 25 april 2022 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1.

-, rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,  
met bijstand van griffier