



Vonnisnummer / Griffienummer 2022 / 2512
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 juni 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 20CO58871
Dossiernummer 22A002012
Notitienummer parket AN/A/66/WI/102000/2020

rechtbank van eerste
aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie
tegen:

BEKLAAGDE(N) :

met maatschappelijke zetel gevestigd te

beklaagde, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder , wonende te

TENLASTELEGGING(EN)

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

In het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als
eigendom van de huwelijksgemeenschap met een totale oppervlakte van 03a 89ca,
voor het geheel in volle eigendom ingevolge akte van aankoop dd. 26/2/2021.

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

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

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).

te in de periode van 12 augustus 2019 tot en met 12 augustus 2020,

- namelijk het verhuren, minstens ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een appartement op de eerste verdieping van het voornoemde onroerend goed gelegen te dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van minstens 12 augustus 2019 tot en met 12 augustus 2020 aan 574,00 euro/maand.

- namelijk het verhuren, minstens ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een

appartement op de tweede verdieping van het voornoemde onroerend goed gelegen te
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 18 augustus 2019 tot en met 12 augustus 2020 aan 595,00 euro/maand.

- namelijk het verhuren, minstens ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een
appartement op de derde verdieping van het voornoemde onroerend goed gelegen te
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
van 19 april 2020 minstens tot en met 19 juni 2020 aan 600,00
euro/maand.

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot verbeurverklaring van de
vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of
inkomsten vormen uit belegde voordelen (artt. 42, 3° en 43bis Sw.), namelijk een geldsom ten
bedrage van 14.633,00 euro, conform de schriftelijke vordering in het strafdossier

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor
Rechtszekerheid dd. 2 mei 2022 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 (beklaagde, verder was in een periode van augustus
2019 tot augustus 2020 de eigenaar van een pand aan de
opgedeeld in een horecazaak op het gelijkvloers en drie appartementen op de bovenliggende
verdiepingen.

Deze woningen voldeden niet aan de minimale kwaliteitsnormen en de woning op de tweede
verdieping was zelfs reeds in januari 2017 onbewoonbaar verklaard Niettegenstaande de
gebreken werden de appartementen verhuurd voor bewoning

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Op 19 juni 2020 voerde de Vlaamse wooninspectie een onderzoek uit in een pand aan de
Eerder vonden op 30 september 2016 en 28 februari 2018
woningkwaliteitscontroles plaats in de woning op de tweede verdieping, op basis waarvan de
burgemeester van de woning op 25 januari 2017 onbewoonbaar verklaarde. De controle
door de wooninspecteur kwam er omdat de woning nog steeds bewoond zou zijn en het pand
onvergund zou zijn opgedeeld in woningen.

Bij de controle op 19 juni 2020 werd vastgesteld dat er op de eerste, tweede en derde
verdiepingen woningen waren en dat deze bewoond waren. Het gebouw scoorde vijftien
strafpunten, de woning op de eerste verdieping in totaal tweeënzestig punten, en de woningen
op de tweede en derde verdieping vierenvijftig respectievelijk vijfenvijftig strafpunten.

Deze bevindingen werden tevens getoetst aan het kader van de Vlaamse Codex Wonen en daarbij
besloot de wooninspecteur dat de woning op de eerste verdieping gebreken van categorie II en
categorie III vertoonde en deze op de derde en de vierde verdieping gebreken van categorie II.

c.

Op 13 augustus 2020 vond een navolgende controle plaats en hierbij stelde de wooninspecteur
vast dat de woningen voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen.

d.

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

straf en strafmaat

e.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal,
zowel naar de beklagde 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.

f.

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.

Het is in het bijzonder laakbaar dat de woning op de tweede verdieping in 2017 onbewoonbaar werd verklaard en niettemin opnieuw verhuurd werd. Op 19 juni 2020 bleek er iemand te wonen op basis van een contract dat op 18 augustus 2019 was afgesloten.

Namens wordt voorgehouden dat de woning op de tweede verdieping terug in orde was vooraleer deze opnieuw verhuurd werd en dat een nieuwe controle wegens ziekte van de controleur niet was doorgegaan. Dit betreft enkel een bewering die niet gestaafd wordt (bovendien wordt verwezen naar een inspecteur van het Vlaams Gewest, hoewel de woning toen op gemeentelijk niveau onbewoonbaar was verklaard) De vaststellingen tonen tevens aan dat de woning niet in orde was.

Ook de stelling dat een deel van de problemen te wijten zou zijn aan de bewoners, vindt geen bevestiging in de vaststellingen. Het gaat immers voornamelijk over de structurele inrichting (zoals elektriciteit en gas) en over vochtproblemen.

g.

Tegelijk werpt terecht op dat de kwaliteitsgebreken snel na de vaststellingen werden weggewerkt en dat er in 2017 ook een woningonderzoek door de gemeente plaatsvond van de andere woningen op het adres, zonder dat een onbewoonbaarheid of ongeschiktheid werd vastgesteld.

verkocht het pand ondertussen ook, volgens de verklaring van de zaakvoerder uit financiële noodzaak voor de vennootschap.

h.

Aangezien de feiten gepleegd werden uit winstbejag, en gelet op de ernst van de feiten is een veroordeling tot een geldboete noodzakelijk. Rekening houdende met de financiële situatie van het herstel en de financiële impact van de bijzondere verbeurdverklaring (zie verder) wordt de uitvoering van de geldboete 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.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woningen die daartoe niet geschikt waren. De

verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, overeenkomstig de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Terecht merkt echter op dat de kosten werden opgenomen in de huurprijs, zodat het verbeurd te verklaren bedrag naar billijkheid en met terughoudendheid wordt herleid tot 7.500 euro.

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, 5, 6, 7bis, 38, 41bis, 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

Op strafgebied

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlastelegging :

tot een **geldboete** van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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 7500 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 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 294,49 EUR

Dossiernr 22A002012

AC1 kamer

Vonnisnr /

rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen

p 7

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 27 juni 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