



Vonnisnummer / Griffinummer 2022 / 1446
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 februari 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 14RT14627 Dossiernummer 21A003689 Notitienummer parket TU/A/66/RW/100800/2014

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)

KBO

001442

met maatschappelijke zetel gevestigd te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester ; advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;
een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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)

Namelijk :

Te in de periode van 26 november 2014 tot en met 6 september 2017, meermaals, op niet nader bepaalde tijdstippen, onder meer op hierna vermelde data, de feiten de voortdurende en achtereenvolgende uiting zijnde van eenzelfde opzet, het laatste feit gepleegd zijnde op 6 september 2017,

door in het pand gelegen te , meerdere wooneenheden te verhuren die niet in overeenstemming zijn met de minimale woonkwaliteitsnormen,

meer bepaald .

- 1 Van 26 november 2014 tot 6 september 2017,
verhuur van een woning op het gelijkvoers achteraan aan tegen
een maandelijkse huurprijs van 350 euro;
2. Op 26 november 2014,
verhuur van een woning op de eerste verdieping aan er
tegen een maandelijks huurprijs van 450 euro;

3. Van 26 november 2014 tot 6 september 2017,
verhuur van een woning op het gelijkvloers midden aan
werkgever tegen een maandelijkse huurprijs van 450 euro, via diens
4. Op 26 november 2014,
verhuur van een woning op de tweede verdieping vooraan aan tegen een
maandelijkse huurprijs van 450 euro;
5. Op 26 november 2014,
verhuur van een woning op de tweede verdieping links achteraan aan en
tegen een maandelijkse huurprijs van 450 euro;
6. Van 1 januari 2017 tot 6 september 2017,
verhuur van een woning op de eerste verdieping aan , tegen een
maandelijkse huurprijs van 450 euro,
7. Van 1 mei 2017 tot 6 september 2017,
verhuur van een woning op de tweede verdieping aan tegen een
maandelijkse huurprijs van 450 euro,

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging:

aard en oppervlakte:

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: (KBO nr. .

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis van het
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van
35.550 euro, conform de schriftelijke vordering neergelegd in het strafdossier, zijnde de op grond
van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor
Rechtszekerheid dd. 14 juli 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

(beklaagde, verder:) is eigenaar van een pand gelegen te .

Het gebouw en de (clandestien opgedeelde) woongelegenheden vertoonden op 26 november 2014 ernstige veiligheids- en kwaliteitsgebreken, waaronder een verhoogd brandgevaar, een vocht- een schimmelproblematiek en een gebrekkige toegankelijkheid. Tevens waren verschillende wooneenheden te klein.

De gebreken aan de woning en woongelegenheden waren er nog steeds bij een controle op 6 september 2017. Het aantal woongelegenheden was teruggebracht tot vier, maar deze werden nog steeds verhuurd, waarbij twee huurders er onafgebroken verbleven sinds de eerste controle.

bewijs, kwalificatie en toerekening

Op 26 november 2014 ging de wooninspectie over tot controle van het pand gelegen te . Dit gebeurde naar aanleiding van een melding van de lokale politie die vermoedde dat de kamers in het pand niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen

Het pand betrof stedenbouwkundig een eengezinswoning met handelspand, dat echter niet-vergund was opgedeeld in twee woningen en vier kamers.

De wooninspecteur stelde vast dat zowel het gebouw als de woningen en de kamers (en de daarbij horende gemeenschappelijke voorzieningen) meerdere gebreken vertoonden. Het gebouw kreeg een negatief brandweerverslag en er waren ook problemen met de gemeenschappelijke voorzieningen. Deze waren niet steeds correct bereikbaar, er was risico op elektrocutie in een gemeenschappelijke badkamer en een gemeenschappelijk toilet stond in een te krappe ruimte.

De ene woning was beschadigd met schimmel in twee ruimtes ten gevolge van vocht en verder waren er gebreken met ramen, deuren en de afvoer van de douche. De andere woning had een beschadigde muur, een verstopte gootsteen, een defect aan de boiler, overlast van vliegen en te weinig rookmelders. Bovendien woonden er teveel personen in de woning. Ook de drie toegankelijke kamers vertoonden verschillende gebreken, zoals problemen met sanitair, gebrekkige toegankelijkheid en het niet behalen van de minimale netto-vloerooppervlakte.

Beide woningen en alle (gecontroleerde) kamers werden ongeschikt verklaard. Daarnaast werden de drie kamers en één woning onaangepast verklaard en werden twee kamers onbewoonbaar verklaard.

De huurders werden verhoord. Zij hadden niet allen persoonlijk een huurovereenkomst gesloten. De bewoners van de kamers verklaarden immers dat hun werkgevers de huur voor hun rekening namen. De huurprijzen voor de woongelegenheden lagen tussen 350 en 450 euro per maand.

In de maanden januari tot juli 2015 was er communicatie tussen de Wooninspecteur en de heer (de gedelegeerd bestuurder van) met betrekking tot de controle. Zo ontving de Wooninspecteur op 10 april 2015 de vraag een hercontrole uit te voeren. Dit verzoek werd niet ingewilligd, aangezien het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie, verbeterings- of aanpassingswerken omwille van de vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk.

Op 12 juli 2017 bleek dat de laatste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dateerde van in 1951. Het pand was echter nog steeds onderverdeeld in vier wooneenheden, die alle vier bewoond waren.

In zijn verhoor op 22 augustus 2017 verklaarde dat hij dacht dat aangezien het pand reeds opgedeeld was bij het verwerven van het pand door , het niet hun verantwoordelijkheid was om een vergunning aan te vragen. Hij erkende dat de wooneenheden na de vaststellingen ongeschiktheid/onbewoonbaarheid verder verhuurd werden, maar stelde dat na de controle alle gebreken hersteld werden en de woningen volgens hem volledig in orde waren.

Bij controle door inspecteurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen op 6 september 2017 bleek echter dat het zowel het pand als de (onvergunde) wooneenheden nog steeds ernstige gebreken vertoonden. Zo was er onder meer nog steeds een negatief brandweerverslag, hadden twee woningen vochtschade, werden er gebreken vastgesteld met de afwerking van de woningen, met ramen en/of deuren, met de toegankelijkheid van een woning (te steile trap) en was één woning nog steeds te klein. Alle woningen werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Bovendien werd één woning onaangepast verklaard.

Ook ditmaal werden de aanwezige huurders ondervraagd. Hieruit bleek dat twee huurders die al bij de eerste controle waren aangetroffen er nog steeds woonden. De twee andere woningen werden respectievelijk van 1 januari 2017 en 1 mei 2017 verhuurd.

Ter zitting vraagt van de vrijspraak, in tegenstelling tot wat zij in conclusies heeft opgenomen. betwist strafrechtelijk verantwoordelijk te zijn voor de vastgestelde inbreuken en stelt dat het moreel element in haar hoofde ontbreekt, onder meer omdat het haar nooit expliciet duidelijk is gemaakt na de initiële controle dat de verhuring van de verschillende wooneenheden moest stoppen en dat het pand reeds opgedeeld was in verschillende wooneenheden wanneer zij het in haar bezit kreeg.

Beklaagde dwaalt hierbij.

Beklaagde wordt geacht de wetgeving te kennen en zich indien nodig bijkomend te bevragen. Van wie tot en met zes wooneenheden in een pand verhuurd, mag verwachten dat deze zich grondig informeert.

Bovendien werd beklagde na de initiële controle duidelijk geïnformeerd, zowel over de onvergunde opdeling van het pand (waarop zij nog voor de eerste controle gewezen was door de gemeente zie schrijven van 18 juni 2014) als over de gebreken aan het gebouw en de verschillende wooneenheden.

wordt bovendien enkel strafrechtelijk vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode (nu Codex Wonen), niet voor het onvergund opdelen van het pand in verschillende wooneenheden. Deze inbreuken op de woonkwaliteitsnormen zijn behoorlijk manifest,

bijvoorbeeld wat de vocht- en schimmelproblematiek, de grootte van woongelegenheden en het negatief brandweerverslag betreft. De inbreuken hebben ook jarenlang aangesleept

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

straf en strafmaat

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.

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.

Aan werd voor deze feiten een minnelijke schikking aangeboden, maar zij ging hier niet mee akkoord

Nadat de burgemeester van de gemeente in 2018 een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid nam, wat in beroep door de minister bevestigd werd, en er geen nieuwe omgevingsvergunning werd verkregen, voerde de nodige werkzaamheden uit in het pand. Bij proces-verbaal opgemaakt op 11 mei 2021 stelden inspecteurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen vast dat de herstellvordering uitgevoerd werd.

De hierna bepaalde geldboete is noodzakelijk, in het bijzonder omdat de feiten gepleegd werden met het oog op winstmaximalisatie, minstens door het illegaal drukken van kosten

Gelet op de herstellingen die echter ondertussen aan het pand zijn uitgevoerd en de hoogte van de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel (*cf infra*), past het om deze straf met uitstel op te leggen. Tevens wordt hiermee het opnieuw plegen van misdrijven 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 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 beklagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

De verdediging dwaalt wanneer zij stelt dat er geen illegale vermogensvoordelen zijn verworven. Het besluit onbewoonbaarheid van de Burgemeester is in deze niet relevant. Reeds op 26 november 2014 werd vastgesteld dat de verschillende woongelegenheden niet geschikt waren om te verhuren. Deze woongelegenheden werden echter na deze controle verder verhuurd, ook al waren ze niet hersteld.

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, 5, 7bis, 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 enige tenlastelegging :

tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 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 35.550,00 EUR.

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 293,34 EUR

Verplicht veroordeelde tot betaling van een administratieve toeslag. Deze toeslag bedraagt 8,84 EUR

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 februari 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