



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 3718
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 juni 2021
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 19CO39398 Dossinummer 21A000816 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) :

004949

1. , RRN 7
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

004950

2. , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te
, loco Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

In het pand aldaar gelegen te
gekadastreerd als
eigendom van er)
ingevolge akte verleden dd. 02/11/2009 door notaris

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, namelijk de woongelegenheden in de hierboven omschreven woning ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periodes:
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te) in de periode van 1 maart 2015 tot en met 19 augustus 2020
door

- van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning middenbouw 0/1 ten nadele van
en
- van 01/07/2018 tot 26/04/2019: woning achterbouw 1/1 ten nadele var

- en
- van 01/02/2018 tot 14/01/2020: woning achterbouw 0/1 ten nadele van ,
er
 - van 01/04/2018 tot 19/08/2020: woning achterbouw 0/2 ten nadele van
 - van 01/04/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 1/1 ten nadele van
 - van 01/09/2018 tot 19/08/2020: woning voorbouw 1/2 ten nadele van
 - van 01/06/2017 tot 26/04/2019: woning middenbouw 2/1 ten nadele van en

 - van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 2/1 ten nadele van
 - van 01/09/2017 tot 14/01/2020: woning voorbouw 2/2 ten nadele van
 - van 01/03/2015 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/1 ten nadele van
 - van 06/08/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/2 ten nadele van

Gedaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

En inzake :

004951

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,
met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22
vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te

- eiser in herstel -

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 8/12/2020 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

1. op strafgebied

feiten

a.

De huwgemeenschap van de heer (eerste beklaagde, verder:) en zijn (toenmalige) echtgenote mevrouw (tweede beklaagde, verder:) is sinds 2 november 2009 eigenaar van een pand gelegen te

Dit pand, opgedeeld in dertien woningen, werd van 1 september 2018 tot 19 augustus 2020 door verhuurd voor bewoning, hoewel deze woningen ernstige gebreken vertoonden, betreffende onder meer vochtschade, schimmelvorming en elektrische installaties die een gevaar inhielden voor kortsluiting en elektrocutie.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Na controle van drie woningen in het pand door de stad in maart 2019 waarbij tot de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woningen werd besloten, voerde de Vlaamse wooninspectie op 26 april 2019 een controle uit. Het pand bevatte dertien zelfstandige woningen en er werd een groot aantal inbreuken vastgesteld, onder meer betreffende de stabiliteit van het gebouw, vochtschade, onveilige elektriciteitsinstallatie en een onveilig afgesloten gasinstallatie. De inbreuken met betrekking tot het gebouw – aldus los van de controle per woning – leidden reeds tot het besluit dat de woningen onbewoonbaar waren.

Meerdere huurders maakten er gewag van dat problemen in het gebouw werden gemeld aan maar dat hij ze niet oploste, en dat er een schimmelprobleem was. Eén van de huursters, verklaarde van een bericht te hebben gekregen de deur niet open te doen bij controle en veel last te hebben van vocht en schimmelvorming (stuk 8 strafdossier).

c.

Op verzoek van vond op 14 januari 2020 een hercontrole plaats. Een viertal woningen bleken nog steeds verhuurd te zijn en opnieuw bleken de woningen ongeschikt te zijn. (stuk 259-359) Bij een volgende hercontrole op 19 augustus 2020 waren nog drie woningen verhuurd en werden nog gebreken vastgesteld. (stuk 365-436)

d.

Op basis van de nota van de Vlaamse wooninspectie, neergelegd op 3 februari 2021, blijken de initiële vaststellingen gebreken van categorie II (ongeschiktheid) en categorie III (onbewoonbaarheid in de zin van de Vlaamse Codex Wonen) uit te maken, zodat de strafbare feiten betreffende de Vlaamse Wooncode (zie dagvaarding) strafbaar blijven op basis de Vlaamse Codex Wonen.

Het bestaan van de misdrijven en de strafbaarheid onder de geactualiseerde omschrijving (zie nota tot actualisering van het openbaar ministerie) staan bovendien niet ter discussie.

e.

betwist wel de tijdsbepaling van de hem ten laste gelegde feiten, aangezien hij vervolgd wordt voor een incriminatieperiode die aanvangt op 1 maart 2015. De initiële controle vond evenwel plaats op 26 april 2019 naar aanleiding van vaststellingen door de stad op 26 maart 2019.

Er zijn onvoldoende objectieve elementen die toelaten vast te stellen dat de door de strafvordering geviseerde toestand zich reeds op 1 maart 2015 manifesteerde. Tegelijk is het onmogelijk dat de vaststellingen ontstonden op 26 maart 2019, zodat het gepast is de aanvang van de incriminatieperiode te bepalen op 1 september 2018.

f.

Beklaagden betwisten de individuele strafrechtelijke toerekening.

houdt voor dat de woningen in het pand verhuurd waren bij aankoop van het pand, dat hij niet vertrouwd was met de geldende normen en dat hij niet de financiële middelen had om onmiddellijk het passend gevolg te geven aan de initiële vaststellingen.

Gelet op zijn strafrechtelijk verleden is het volstrekt ongeloofwaardig dat niet op de hoogte zou zijn geweest van de geldende reglementering, hij werd immers reeds op 27 oktober 2017 door de correctionele rechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen (AC8) veroordeeld wegens onder meer inbreuken op de Vlaamse Wooncode, met betrekking tot een ander pand.

Dat bovendien niet over de middelen beschikte om het pand aan de in orde te brengen, valt onder zijn verantwoordelijkheid. De elementen in het strafdossier tonen aan dat hij onoordeelkundig leningen aanging voor de aankoop van onroerende goederen – samen met zijn echtgenote – en vervolgens huurovereenkomsten afsloot, met de bedoeling middels het beheer van de gebouwen de leningen te kunnen afbetalen en winst te boeken.

Gelet op de bepalende rol van bij het beheer van het pand en de woningen, en het verhuren van de woonentiteiten, worden de feiten van de geactualiseerde tenlastelegging hem toegerekend.

g.

is net zoals middels de huwgemeenschap eigenaar van het pand aan de te . Evenwel blijkt niet dat zij enige strafrechtelijke verantwoordelijkheid draagt in het initiële beheer van het pand en het afsluiten van de huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten werden daarentegen door afgesloten en de huurders stonden enkel met hem in contact. Zij was slechts uiterst occasioneel betrokken en kwam slechts op de voorgrond toer voor een langere periode naar het buitenland vertrok in november 2018.

maakt aannemelijk dat de rolverdeling in het gezin er eertijds in bestond dat zij instond voor de zorg voor het gezin en dat voor een inkomen voor het gezin zorgde, *in casu* door het beheer en het verhuren van appartementen.

Bij het vertrek van in november 2018 werd KBIR geconfronteerd met lopende huurcontracten op naam van en beperkte financiële middelen, waarbij het strafdossier zelfs een aanwijzing bevat dat de huurgelden niet beschikbaar waren voor haar (zie in het bijzonder de verklaring van die verklaarde dat na de feitelijke scheiding een nieuw rekeningnummer gaf om de huur op te betalen).

In de concrete omstandigheden blijkt niet dat strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gehouden voor feiten die het voorwerp uitmaken van de tenlastelegging, zodat ze wordt vrijgesproken.

straf en strafmaat

h.

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.

i.

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.

j.

verzoekt de rechtbank vast te stellen dat de huidige feiten door eenheid van opzet verbonden zijn met feiten die reeds eerder door tot een veroordeling hebben geleid (artikel 65, tweede lid Strafwetboek).

De toepassing van deze rechtsfiguur vergt evenwel dat de te beoordelen feiten aan de eerdere beslissing voorafgaan. In deze zaak wordt verwezen naar een veroordeling van 27 oktober 2017 (*supra*) en de huidige feiten zijn te situeren, ingevolge de door gevraagde heromschrijving van de incriminatieperiode, van 1 september 2018 tot en met 19 augustus 2020.

Dit betekent dat de in dit vonnis beoordeelde feiten dateren van na de eerdere veroordeling en dat de rechtsfiguur van het tweede lid van artikel 65 Strafwetboek die tot strafreductie zou kunnen leiden geen toepassing vindt. blijkt integendeel na een eerdere rechterlijke beslissing met bestraffing en waarschuwing andermaal gelijkaardige feiten te hebben gepleegd. Deze vaststelling leidt geenszins tot een strafreductie, maar noopt tot een strengere beoordeling aangezien geen lering trok uit de eerdere veroordeling.

k.

Rekening houdende met de ernst van de feiten en het strafrechtelijk verleden van wordt de hierna bepaalde gevangenisstraf opgelegd. Rekening houdende met zijn moeilijke financiële situatie en de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel, wordt geen geldboete opgelegd.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat 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.

Bij het bepalen van het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel wordt de inperking van de incriminatieperiode in rekening gebracht, zodat het vermogensvoordeel 57.125 euro bedraagt.

2. herstel

l.

De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen als bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert concreet beklagde 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. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning.

m.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw. Hiervan werden processen-verbaal opgesteld op 11 september 2013 en 5 oktober 2015 (stuk 107), toen beklagden reeds eigenaar van het pand waren. verklaarde een regularisatie te hebben aangevraagd hiervoor, maar deze zou op 22 november 2019 geweigerd zijn (verhoor 12 december 2019, stuk 254).

Ten onrechte stelt dat de herstellvordering gebaseerd zou zijn op een stedenbouwkundige inbreuk (de aangehaalde inbreuk). De herstellvordering, zoals initieel geformuleerd op 17 juni 2019 (stuk 439-447), beoogt het in overeenstemming brengen van het pand met de regelgeving van de Vlaamse Wooncode – nu Vlaamse Codex Wonen, waarbij het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken niet mogelijk is, omdat de toestand van het pand met dertien woongelegenheden eenvoudigweg niet vergund is. Het opleggen van een dergelijk herstel zou een verplichting tot het plegen van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden.

De verwijzing van naar artikel 6.3.1 VCRO is dan ook niet pertinent.

n.

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

De hersteltermijn wordt bepaald op vijftien maanden, rekening houdende met de lopende procedure wat de verkoop van het pand betreft en om de mogelijkheid te bieden de nodige stappen te zetten inzake de toepassing van de VCRO. Tevens wordt de principiële herstellvordering expliciet voorzien teneinde toepassing te vinden indien alsnog een vergunning zou worden bekomen voor het opdelen van het pand in dertien woongelegenheden.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom wel degelijk noodzakelijk, alsook het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de herstellvordering. 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 huidige 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 beklagde.

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.

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, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 191 Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
van het Vlaamse Gewest,

, De wooninspecteur

Op strafgebied

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

Actualiseert de tenlastelegging als volgt :

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

In het pand aldaar gelegen te

gekadastréerd als

eigendom van

en

ingevolge akte verleden dd. 02/11/2009 door notaris

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 de woongelegenheden in de hierboven omschreven woning ten nadele van de hierna vermelde personen in de hierna vermelde periodes:

(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 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 2021)

te in de periode van 1 maart 2015 tot en met 19 augustus 2020
door

- van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning middenbouw 0/1 ten nadele van
en
- van 01/07/2018 tot 26/04/2019: woning achterbouw 1/1 ten nadele van
en
- van 01/02/2018 tot 14/01/2020: woning achterbouw 0/1 ten nadele van
er
- van 01/04/2018 tot 19/08/2020: woning achterbouw 0/2 ten nadele van
- van 01/04/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 1/1 ten nadele van
- van 01/09/2018 tot 19/08/2020: woning voorbouw 1/2 ten nadele van
- van 01/06/2017 tot 26/04/2019: woning middenbouw 2/1 ten nadele van en

- van 01/06/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 2/1 ten nadele van
- van 01/09/2017 tot 14/01/2020: woning voorbouw 2/2 ten nadele van
- van 01/03/2015 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/1 ten nadele van
- van 06/08/2018 tot 26/04/2019: woning voorbouw 3/2 ten nadele van ”

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Beperkt de incriminatieperiode als volgt : *“in de periode van 1 september 2018 tot en met 19 augustus 2020”*.

Veroordeelt voor de tenlastelegging zoals geactualiseerd :

tot een gevangenisstraf van 6 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 57.125,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 311,16 = 155,58$ EUR.

Ten aanzien van , tweede beklagde

Spreekt voor de tenlastelegging zoals geactualiseerd vrij en stelt haar buiten zake zonder kosten.

Legt de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 311,16 = 155,58$ EUR ten laste van de Staat.

Herstellvordering

verklaart de vorderingen van De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

veroordeelt eerste beklagde :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te 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;
- *tenzij, en enkel indien een geldige vergunning betreffende het opdelen van het pand te in de bestaande dertien wooneenheden voorhanden is:* 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 vijftien 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 herstelltermijn 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 beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 juni 2021 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

