



Vonnisnummer / Griffinummer 2021 13714
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 juni 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO66990 Dossiernummer 20A004159 Notitienunder 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 3

004943

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

Te Antwerpen,

A. Bij inbreuk op artikel 433 decies S.W., met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn/haar onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn/haar preciaire sociale toestand, zijn/haar leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 S.W. bedoelde ruimte, verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,

met name ten nadele van hierna genoemde personen, verkerende in een preciaire situatie, de hierna vermelde woongelegenheden verhuurd te hebben in het pand te

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 0/1 op het gelijkvloers links;

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 0/2 op het gelijkvloers rechts;

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 1/1 op de eerste verdieping rechts;

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 2/1 op de tweede verdieping rechts;

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan er , woning 2/2 op de tweede verdieping links;

VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____ er _____, woning 3/1 op de derde verdieping rechts;

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____ en _____, woning 3/2 op de derde verdieping links.

van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020.

B. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te _____,

handelshuis, gekadastreerd als
met een oppervlakte van _____
eigendom van _____ (' _____'),
bij akte verleden op 29 mei 2001;

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____, woning 0/1 op het gelijkvloers links;

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____, woning 0/2 op het gelijkvloers rechts;

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____, woning 1/1 op de eerste verdieping rechts;

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____ en _____, woning 1/2 op de tweede verdieping links;

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan _____; woning 2/1 op de tweede verdieping rechts;

VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020
aan _____ er _____, woning 2/2 op de tweede verdieping links;

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020
aan _____ er _____, woning 3/1 op de derde verdieping rechts;

VIII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020
aan _____ en _____, woning 3/2 op de derde verdieping links.

, van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020.

De verdachte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen A en B en tot de bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van de woonegelegenheden in het onroerend goed gelegen te bestemd/gediend hebbend om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het strafdossier.

En inzake :

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest

met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel , Herman Teilinckgebouw,
Havenlaan 88 bus 22

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor
Rechtszekerheid dd. 22/10/2020 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.

1. op strafgebied

feiten

a.

De heer (beklaagde, verder:) is sinds 29 mei 2001 de eigenaar van een pand gelegen te . Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020 verhuurde hij acht appartementen in dit pand, hoewel deze woningen (appartementen) ernstige gebreken vertoonden die leidden tot de onbewoonbaarheid in het kader van de Vlaamse woonnormen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Op 23 juli 2019 vond een grondige controle van het pand aan de _____ plaats door de Vlaamse wooninspectie, naar aanleiding van vaststellingen door een onderzoeker van de stad _____ op 3 juli 2019. Het pand bleek te zijn opgedeeld in acht woningen. Er werden diverse gebreken vastgesteld, in het bijzonder met betrekking tot vochtschade, verzakkingen en problemen aan de elektrische installaties en gasinstallaties. De woningen werden allen als onbewoonbaar gekwalificeerd en op basis van een geactualiseerde toetsing van de vaststellingen van 23 juli 2019 aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen zijn alle woningen ongeschikt en onbewoonbaar in de zin van artikel 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen (zie nota Vlaamse Wooninspectie bij de conclusie houdende actualisering van het openbaar ministerie van 22 januari 2021).

Deze gebreken worden door _____ op zich ook niet betwist.

c.

_____ verwijst herhaaldelijk naar een schrijven van de stad _____ van 10 september 2014 waarbij hij bedankt werd voor de geleverde inspanningen die de woonkwaliteit en het straatbeeld ten goede komen (stuk 231). Deze brief kadert evenwel in een onderzoek betreffende de belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen en niet op een onderzoek betreffende woonkwaliteit.

Een tweede brief, van 16 juni 2014, heeft wel betrekking op een woonkwaliteitsonderzoek door de stad _____ en toont aan dat op 23 mei 2014 de minimumnormen gehaald werden (stuk 230). De inhoud van deze brief is niet overeenigbaar met de vaststellingen van 23 juni 2019.

d.

De feiten van tenlastelegging B zijn bewezen en werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en geactualiseerd in de nota tot actualisering van het openbaar ministerie. Deze feiten worden _____ toegerekend.

e.

Onder tenlastelegging A wordt _____ tevens vervolgd omdat de concrete vorm van verhuur huisjesmelkerij zou uitmaken. Hoewel het strafdossier aanwijzingen in die richting bevat, staat niet met de vereiste zekerheid vast dat _____ bewust misbruik maakte van de preciaire situatie van de zeven huurders opgenomen in de sub-tenlasteleggingen om een abnormaal profijt te realiseren.

_____ wordt vrijgesproken voor de feiten van huisjesmelkerij (tenlastelegging A).

straf en strafmaat

f.

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 feiten die het voorwerp uitmaken van de tenlasteleggingen B.I tot en met B.VIII werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat er slechtst één (hoofd)straf voor wordt opgelegd, met bijkomende straffen.

g.

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 en te ageren binnen het geldende reglementair kader, leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

Concreet blijkt bovendien dat naar aanleiding van de vaststellingen het verhuren van niet-conforme woningen niet beëindigde. Bij de initiële vaststellingen gaf hij zelfs mee dat hij de huurder die op de controle had aangestuurd onmiddellijk eruit zou zetten. Ook bij de gedocumenteerde en aan het strafdossier gevoegde afhandeling van het huurcontract van de heer (via het) bleek zich niet correct op te stellen.

brengt zelf ook verklaringen aan van huurders die zouden aangeven tevreden te zijn met de huidige situatie, doch deze verklaringen overtuigen allerminst omdat het duidelijk gelijke voorgeschreven stellingen zijn die aan deze huurders werden voorgelegd.

De ernst van de feiten en het gerechtelijk verleden van maken een correctionele veroordeling en bestraffing noodzakelijk, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklaagde toe. De hiernabepaalde gevangenisstraf en geldboete zijn gepast.

h.

Ten onrechte houdt voor dat het pand inmiddels verkocht zou zijn. Eén van de bewoonsters, (moeder van), ondertekende op 7 oktober 2019

een brief waarin ze stelde het gebouw gekocht te hebben, waarbij deze verklaring (stuk 239) een opvallende gelijkenis in opmaak en bewoordingen vertoont met de brief van [redacted] aan 'wonen Vlaanderen' richtte op 12 oktober 2019 (stuk 229). Uit de bij deze verklaring gevoegde stukken blijkt er geen koop-overeenkomst te zijn gesloten, maar een tijdelijke koop-verkoopbelofte die niet volledig werd gevoegd. Het deel met de verkoopprijs werd niet aan het dossier gevoegd, wel de opschortende voorwaarde dat [redacted] een krediet van 685.000 euro zou verkrijgen (stuk 233-238). Deze voorwaarde brengt met zich dat de overeenkomst van weinig betekenis is, aangezien het bijzonder onwaarschijnlijk is dat [redacted] een dergelijke lening zou kunnen verkrijgen. Volgens haar verklaring van 25 november 2020 (bijlage 17 bij het proces-verbaal 102903/19 van 25 november 2020) heeft [redacted] immers geen inkomen en is ze financieel afhankelijk van [redacted].

Het valt bovendien op dat zij in haar verklaring van november 2020 geen gewag meer maakt van de aankoop van het pand. Later, in haar verklaring naar aanleiding van de vaststellingen van 7 april 2021 stelt ze dan weer van plan te zijn het gebouw te kopen, doch slechts wanneer alle gebreken hersteld zijn (navolgend proces-verbaal gevoegd op 5 mei 2021).

Voor zover relevant, blijkt dan ook geenszins dat [redacted] niet meer de eigenaar zou zijn van het pand aan de [redacted].

i.

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.

Teneinde de rechten en belangen van zowel [redacted] als mogelijke toekomstige burgerlijke partijen te vrijwaren, wordt de bijzondere verbeurdverklaring uitgesproken met een voorbehoud van toewijzing aan toekomstige burgerlijke partijen.

2. herstel

j.

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.

k.

Bij de initiële vaststellingen van juli 2019 werd verwezen naar diverse stedenbouwkundige inbreuken, waaronder het wijzigen van het aantal woongelegenheden van twee naar acht (stuk 94 verso). Het proces-verbaal dat dienaangaande werd opgesteld (PV van 27 maart 2019, stuk 1-4) verwijst bovendien uitdrukkelijk naar een geweigerde vergunning op 8 april 2016 houdende 'regularisatie van 7 appartementen'.

HUYSMANS wordt niet correctioneel vervolgd voor een stedenbouwkundige inbreuk, doch dit staat er niet aan in de weg dat de opdeling van het pand aan de Schijnpoortweg in acht woningen niet vergund is.

Reeds op 25 september 2019 werd een herstellvordering geformuleerd, waarbij de wooninspecteur vaststelde dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken omwille van de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning (stuk 101-105). Het college van burgemeester en schepenen van de stad sloot zich hier reeds op 18 oktober 2019 bij aan.

Bij de hercontrole op 13 januari 2020 bleek er nog geen vergunning te zijn aangevraagd met betrekking tot voormelde gegevens en stelde te zullen nagaan of hij een vermoeden van vergunning kon bekomen voor het pand. Ook bij de hercontrole op 26 mei 2021 werd tot slot vastgesteld dat het pand en de woningen nog steeds gebreken vertonen, er nog steeds verhuurd werd en dat er acht woonentiteiten waren, zonder vergunning.

l.

Waar in besluiten en pleidooien voorhoudt dat de toestand bijna geregulariseerd is, gaat hij volledig voorbij aan de afwezigheid van een vergunning voor – onder meer – het opdelen van het pand in acht woonentiteiten.

De herstellvordering 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 acht woongelegenheden eenvoudigweg niet vergund is. Het opleggen van een dergelijk herstel zou een verplichting tot het plegen van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden.

m.

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, rekening houdende met de tijd die reeds

verstrekken is sinds het initieel formuleren van de herstellvordering. Tevens wordt de principiële herstellvordering expliciet voorzien teneinde toepassing te vinden indien alsnog een vergunning zou worden bekomen om tegemoet te komen aan de vastgestelde ingrepen zonder vergunning.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom 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 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 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.

3. op burgerlijk gebied

n.

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, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 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

, **De Wooninspecteur van het Vlaamse**

Gewest,

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

Op strafgebiedTen aanzien van

Spreekt voor de tenlastelegging A vrij.

Tenlastelegging B wordt geactualiseerd als volgt :

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

B. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

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 hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als
met een oppervlakte van
eigendom van (°),
bij akte verleden op 29 mei 2001;

I. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 0/1 op het gelijkvloers links;

II. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 0/2 op het gelijkvloers rechts;

III. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan , woning 1/1 op de eerste verdieping rechts;

IV. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan en , woning 1/2 op de tweede verdieping links;

V. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,
aan ; woning 2/1 op de tweede verdieping rechts;

VI. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020
aan en , woning 2/2 op de tweede verdieping links;

VII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020
aan en , woning 3/1 op de derde verdieping rechts;

VIII. Van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020

aan _____ en _____, woning 3/2 op de derde verdieping links.

, van 23 juli 2019 tot 16 januari 2020,"

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging B zoals geactualiseerd :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een **geldboete van 20000,00 EUR**, zijnde **2500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 22.974,00 EUR met voorbehoud van toewijzing aan een eventuele burgerlijke partij ten belope van het later te bepalen definitief bedrag.

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 282,52 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 aan de _____ 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 voorhanden is betreffende de vastgestelde wijzigingen aan het pand aan de zonder vergunning:* 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 aan.

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