



Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 4681
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
28 oktober 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
20CO63051
Rolnummer
Notitienummer parket
ME66.WI.100400/2020

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door Meester

advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

In het onroerend goed gelegen te
voor 19/12/2022 gekadastreerd als , met een totale oppervlakte van 02a 22ca,
vanaf 19/12/2022 gekend als ..
dat in volle eigendom behoort toe aan en appartement

- dat behoort toe aan:
-) voor de helft blote eigendom
 -) voor de helft blote eigendom
 - de huwgemeenschap
 - voor het gehele vruchtgebruik

Ingevolge akte verleden op 19/12/2022 door notaris

te

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)

te in de periode van 6 februari 2019 tot en met 6 mei 2020

namelijk een woning gelegen op bovengenoemd adres te die niet
voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 6 februari 2019 minstens tot en
met 6 mei 2020 aan 700,00 euro/maand (tot 5 februari 2020) en aan 575 euro/maand (vanaf 6 februari 2020).

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).

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 7 februari 2024 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

(beklaagde, verder) was de bestuurder van
, een onderneming actief in projectontwikkeling.

was tot 19 december 2022 eigenaar van het onroerend goed gelegen te
gekadaastreerd als (verder: het pand). Het pand bestond
geheel uit een ééngezinswoning, terwijl slechts het eerste verdiep volgens de functie bewoond mocht
worden en de gelijkvloers handel als functie had.

b.

In de periode van 6 februari 2019 t.e.m. 6 mei 2020 verhuurde het pand aan
, die in het pand woonde met haar twee kinderen. Evenwel bleek op basis
van een inspectie van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de
wooninspecteur) dat het pand niet-conform en onbewoonbaar was. Er werden in de (toenmalige)
ééngezinswoning meerdere gebreken van categorie II en categorie III vastgesteld. Zo was er onder meer
sprake van risico op elektrocutie, brand, CO-vergiftiging en ontploffing. Er deed zich een vochtprobleem
ter hoogte van de dakconstructie voor en er was geen dakisolatie aanwezig. De kelder stond volledig
onder water waardoor de keldermuren aangetast waren door vocht. De douche en het bad hadden
geen warm water. Een deel van de ramen had nog enkele beglazing. De gebreken waren van die aard
dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

voerde op 27 februari 2020 een vooronderzoek uit in het pand, waaruit ernstige gebreken bleken en maakte hiervan melding bij de wooninspecteur. Op 6 mei 2020 kwam de wooninspecteur voor een controle ter plaatse.

Er werden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van die aard dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid van zowel het gebouw, als de ééngezinswoning. Verschillende aansluitingen waren langs een te dunne leiding van voeding voorzien, met risico op kortsluiting en/of brand tot gevolg. De oude elektrische installatie was niet verwijderd en stond nog onder spanning, met zelfs contactpunten die aanraakbaar waren. De gasleiding in de gang was gecorrodeerd en er was in de woonkamer een lichte gas-geur waarneembaar rond de gaskachel. Op verschillende punten ontbraken gasstopkranen. Er waren verschillende gaskachels type-B, waarvoor hetzij geen verluchttingsrooster voorzien was, hetzij de rookgassenafvoer niet voldoende aansluitend afgewerkt was, met een risico op CO-vergiftiging tot gevolg.

De wooninspecteur stelde tevens vast dat het gelijkvloers zonder de vereiste vergunning als woonruimte gebruikt werd.

Tijdens de controle bleek dat het pand bewoond werd door met haar twee kinderen. Zij verklaarde dat de woning sinds 6 februari 2019 van te huren, gedurende het eerste jaar voor 700 euro maandelijkse huur en het tweede jaar voor een lagere maandelijkse huur van 575 euro, omdat de nood aan renovatiewerkzaamheden had erkend. Ze huurde het pand als ééngezinswoning maar mocht van de verhuurder het gelijkvloers enkel als stockageruimte gebruiken. Ze verklaarde dat ze de verhuurder nooit ter plaatse had weten komen, maar de secretaresse wel één maal.

d.

In besluiten en bij de behandeling ten gronde betwistte de raadsman van beklagde de vaststellingen niet, maar hij verzocht om de vrijspraak omdat niet met opzet had gehandeld. had op initiatief van de woning als crisiswoning te huur gesteld aan in stelde zich om die reden niet de vraag of de minimale normen voor bewoning al dan gehaald werden.

stelde niet de bedoeling te hebben gehad om winst te genereren uit de verhuur van het niet-conforme pand en dus niet opzettelijk te hebben gehandeld. Anders dan waar van lijkt uit te gaan, vereist het misdrijf waarvoor hij vervolgd wordt geen opzet. Reeds bij onachtzaamheid als moreel element is diegene die de materiële gedraging voorzien in de tenlastelegging stelt strafbaar.

De rechtbank begrijpt dat de tussenkomst van de drempel om het pand te huur te stellen voor verlaagde, maar hij maakt niet aannemelijk dat hij zich onoverkomelijk zou hebben vergist omtrent de decretale vereisten van veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. voert ook geen verweer als zou hij gedwaald hebben.

e.

Het komt aan iedere verhuurder toe, eigenaar of niet, zich als een redelijk en vooruitziend persoon te gedragen, wat concreet met zich brengt dat deze erop moet toezien dat een woning die hij verhuurt voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Uit de verklaring van volgt dat zij nooit de woning had weten bezoeken. Daarnaast bevestigde zelf in zijn e-mail aan l van 27 januari 2020 dat hij zich bewust was dat er na 34 jaar bewoning nood was aan renovatie. De op 6 mei 2020 vastgestelde gebreken zijn bovendien van structurele aard, zodat vaststaat dat deze zeker bestonden op 6 februari 2019 en

kennis had van de gebrekkige toestand, dan wel slechts door zijn nalatigheid of onachtzaamheid geen kennis had van de gebreken.

Het moreel element van het misdrijf is dan ook vervuld in hoofde van

f.

De feiten zijn bewezen aan de hand van de vaststellingen van de, de verklaringen van
De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

straf en strafmaat

g.

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 straf wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

h.

Gebrekkige woningen ter beschikking stellen houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Het getuigt tevens 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.

i.

beschikt over een relatief gunstig strafrechtelijk verleden. Hij werd vier keer veroordeeld voor verkeerszaken.

verzoekt middels zijn raadsman om de gunst van de opschorting en in ondergeschikte orde om een milde geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging en verwees naar het feit dat hij zich niet had verrijkt ten koste van kwetsbare huurders. was sinds 14 augustus 2023 failliet verklaard, zodat hij zich evenmin met het onrechtmatig economisch voordeel had verrijkt. Vanaf de onbewoonbaarheid van het pand had onmiddellijk het nodige gedaan om de huur te beëindigen. De herstelwerkzaamheden hadden langer op zich laten wachten omwille van de Covid-19 pandemie.

Ook het aangehaalde verweer met betrekking tot het initiatief van om de woning als noodwoning in te zetten is in deze relevant. Zoals reeds aangehaald, staat dit er niet aan in de weg dat het misdrijf voltrokken werd en aan wordt toegerekend, maar de concrete dynamiek houdt wel een milderende factor in.

i.

noest in de concrete omstandigheden echter weten dat het herstel van de ernstige gebreken die een gevaar voor elektrocutie, brand, CO-vergiftiging en ontploffing met zich brengen, niet op de lange baan geschoven konden worden. Hij leverde sinds de eerste vaststellingen wel inspanningen om het pand en de woningen in orde te stellen, maar haalde tot dusver de minimumdrempel vooropgesteld door de Codex Wonen niet, hoewel er inmiddels reeds een ruime tijd verstreken was.

Het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar toe. Evenmin toont aan dat een correctionele veroordeling en bestraffing hem dermate zouden raken dat ze tot zijn desocialisatie zouden leiden.

k.

Gelet op de ernst van de feiten is een geldboete noodzakelijk en gepast. Rekening houdende met het gunstig strafregister van wordt de uitvoering van de straf gedeeltelijk 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.

herstel

l.

In december 2022 verkocht het pand.

Op 23 augustus 2021 werd een omgevingsvergunning toegekend om het pand te renoveren en de functie naar twee wooneenheden te wijzigen.

m.

De wooninspecteur voerde op 12 april 2023 een hercontrole uit, nadat op 19 maart 2023 het herstel van het pand had gemeld. De woning werd verbouwd naar twee afzonderlijke woningen op de gelijkvloerse en de eerste en tweede verdiepingen van het voorhuis, respectievelijk de eerste en de tweede verdiepingen van het achterhuis, wat in overeenstemming was met een omgevingsvergunning die op 23 augustus 2021 verkregen werd.

In het gebouw werden nog drie gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III vastgesteld, waarvan de laatste aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid. Onder meer bleek de wenteltrap niet breed genoeg was en was er een te grote opening tussen twee trappen met valgevaar tot gevolg. Daarnaast was de gaskachel nog aangesloten als een type B-toestel, waardeer er nog risico op CO-vergiftiging bestond.

In de woning werden nog vijf gebreken van categorie II en twee gebreken in categorie III vastgesteld, waarvan de laatste eveneens aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid. Zowel de gootsteen als de borstwering op het terras waren nog niet aangepast minimale normen voor bewoning.

n.

De wooninspecteur vordert in de geactualiseerde herstelvordering van 6 juli 2023 concreet BAUWENS te veroordelen tot het renoveren, verbeteren en/of herstellen van het pand om het zo terug in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen. Na het doorgevoerde herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III meer vertonen.

In besluiten en bij de behandeling ten gronde stelde de raadsman van beklaagde dat de belangrijkste herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd voor de overdracht aan de nieuwe eigenaars. stelde namens met de nieuwe eigenaars te hebben afgesproken dat zij de resterende gebreken in ruil voor een prijsvermindering zouden herstellen. raadsman argumenteerde tot slot dat hij niet tot herstel veroordeeld kon worden, aangezien hij niet over enig zakelijk recht over het onroerend goed beschikt.

o.

Zolang niet is aangetoond dat de herstelvordering integraal werd uitgevoerd, behoudt de

herstelvordering haar voorwerp.

Het verweer dat de wooninspecteur niet meer tot een hercontrole overging, gaat niet op aangezien het de verantwoordelijkheid van is om aan te tonen dat de herstelwerkzaamheden volledig werden uitgevoerd, meer bepaald middels een hercontrole.

p.

De herstelvordering geldt bovendien *in rem*, zodat de omstandigheid dat geen eigenaar is, de herstelvordering niet laat teniet gaan en evenmin met zich brengt dat hij als overtreder niet gehouden zou zijn de herstelvordering te voldoen. Enkel de uitvoering van de herstelmaatregel kan de voor de rechter gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp maken

Op basis van een neergelegde e-mail van 11 maart 2023 blijkt dat ij de nieuwe eigenaars niet had aangedrongen om de opgesomde gebreken te herstellen. Integendeel, hij stelde dat het niet uitmaakte wat de nieuwe eigenaar met de prijsvermindering zou doen. De nieuwe eigenaars werden aldus niet gewezen op het belang van de uitvoering van de herstelvordering. Uit het onderzoek ter zitting volgde trouwens ook dat de nieuwe eigenaars niet duidelijk maakte dat er een herstelvordering door de wooninspecteur werd opgesteld met betrekking tot het pand en de woningen erin.

q.

De nieuwe eigenaar gaf overigens aan de wooninspecteur aan dat hij van plan was om de woning te verhuren, zodra deze conform was. Zolang de woonfunctie van het pand behouden blijft en de bestaat dat het pand opnieuw op de huurmarkt terecht komt, is het niet onredelijk de herstelvordering in te willigen. De Vlaamse Codex Wonen heeft immers net als bijzondere doelstelling om de woonkwaliteit te verbeteren en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden. De herstelvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf.

r.

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

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. 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 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

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen var gemachtigd om de eventuele de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen.

s.

Er is geen reden om de herstelvordering, zoals gevorderd, bij voorraad uitvoerbaar te verklaren.

op burgerlijk gebied

t

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, 7, 38, 40, 41, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van Johan **Bauwens**, de **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,

Op strafgebied

Verleent akte aan De **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST** van haar vrijwillige tussenkomst.

Veroordeelt . voor de enige tenlastelegging:

- tot een **geldboete** van **4800,00 EUR**, zijnde **600,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **3200,00 EUR**, zijnde **400,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt . ot 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 347,77 EUR.

Herstel

verklaart de vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

veroordeelt 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 betreft het pand gelegen te

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;

wijst de vordering om de veroordeling van tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, af;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van 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;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde;

Wijst de vordering de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Op burgerlijk gebied

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 oktober 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier