



Vonnisnummer / Griffienummer
2024 / 2745
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
3 juni 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
22CO34991
Rolnummer
Notitienummer parket
AN66.WI.100900/2022

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 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;

Met betrekking tot het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als
voor de geheelheid volle eigendom van)
ingevolge erfenis op 11/01/2013 van en ingevolge akte van afstand door dd
21/11/2016

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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)

1 te in de periode van 2 maart 2021 tot en met 2 maart 2022

ten nadele van , geboren te op

namelijk wooneenheid 0/1 van het hierboven omschreven onroerend goed die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro

2 te in de periode van 2 maart 2021 tot en met 2 maart 2022

ten nadele van , geboren te op
ten nadele van geboren te op

wooneenheid 1/1 van het hierboven omschreven onroerend goed die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 360 euro

Verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring 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), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

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 1 december 2023 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.

) is de enige eigenaar van het onroerend goed
gelegen te , gekadastraerd als (verder: het pand)
Ze erfde dit onroerend goed van haar moeder.

b.

In de periode van 2 maart 2021 tot 2 maart 2022 verhuurde het onroerend goed als twee
afzonderlijke wooneenheden, zijnde wooneenheid 0/1 en wooneenheid 1/1 tegen 300 euro
respectievelijk 360 euro per maand. Evenwel bleek op basis van een inspectie van de Wooninspecteur
van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR) dat beide wooneenheden niet-
conform waren.

Er werden onder andere ernstige gebreken met betrekking tot de gas- en elektriciteitsleidingen
vastgesteld. De keukenvloer van de woning op de gelijkvloerse verdieping was gebrekkig en onveilig. In
de woning op de eerste verdieping werden de keuken en de sanitaire voorzieningen uitgedorven en
niet vervangen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Naar aanleiding van een melding door de raadsman van één van de huurders op 28 februari 2022 aan
, voerde de WOONINSPECTEUR op 2 maart 2022 een onderzoek uit in het pand. Zo was er
onder meer sprake van gebreken aan de elektriciteitsinstallatie, de gasaansluiting en de gevel. De
wooneenheid 0/1 had vier gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III en de
wooneenheid 1/1 had zes gebreken van categorie II en zes gebreken van categorie III, op basis waarvan

de beiden woningen onbewoonbaar waren.

werd middels een vonnis van het vrederecht van het kanton van 29 maart 2022 al op burgerlijk gebied veroordeeld tot het uitvoeren van de nodige werken in het onroerend goed. Ze kreeg hiervoor 40 dagen de tijd na de betekening van het vonnis.

d.

gaf in haar verhoor aan dat ze de woning in 2016 van haar moeder had geerfd. Ze verhuurde de twee wooneenheden gewoon verder zoals haar moeder dat deed en had geen weet dat het onroerend goed illegaal werd opgedeeld. Ze bevestigde de twee wooneenheden te verhuren. De huurders waren nooit gewijzigd sinds zij eigenaar was. De eerste wooneenheid werd sinds september 2007 verhuurd aan , tegen een huurprijs van 300 euro per maand en de tweede wooneenheid werd sinds december 2014 verhuurd aan tegen 360 euro per maand.

gaf aan ondertussen werken te hebben uitgevoerd naar aanleiding van het vonnis van het vrederecht en op de hoogte te zijn van de herstellenvordering. was van plan het pand helemaal te verbouwen met een architect en ging de nodige instanties op de hoogte houden. Ze voegde bij haar verhoor een proces-verbaal van vaststelling dat werd opgesteld op 14 april 2022 door een gerechtsdeurwaarder, waaruit moet blijken dat de werken zoals vermeld in het vonnis van het vrederecht werden uitgevoerd.

Na aanmaningen door de wooninspectie op 8 december 2022, 7 februari 2023, 26 juni 2023 en 2 augustus 2023 bleef enige reactie van over de tenuitvoerlegging van de herstellenvordering echter uit.

e.

betwistte bij de behandeling ten gronde de vaststellingen niet, maar nuanceerde dat zij ten gevolge van de erfenis de huurovereenkomsten had overgenomen en om die reden niet van de gebrekkige toestand van de woningen afwist. Benadrukt werd dat zij haar verplichtingen als verhuurder steeds te goeder trouw had uitgevoerd en de wooneenheid 1/1 door de huurders zelf in een slechtere staat werd gebracht door een gebrekkig onderhoud. Zij kon de werken om het pand te herbestemmen niet eerder aanvatten, omdat de huurders de wooneenheden nog bewoonden. De bewoner van wooneenheid 1/1 was gebleven tot 1 december 2023 en de bewoner van wooneenheid 0/1 moest vertrekken uiterlijk op 31 maart 2024, maar was er nog steeds

f.

Het staat zonder twijfel vast dat gedurende de volledige incriminatieperiode kennis had van de gebreken zowel in de woning op de gelijkvloerse verdieping, als die op de eerste verdieping.

Zij was tot de uitspraak van voormeld vonnis van het vrederecht van het kanton niet of nauwelijks begaan met de eigenlijke toestand van de woningen, hoewel zij gezien de ouderdom van de panden, al langer wist of behoorde te weten dat deze niet langer voldeden aan de actuele veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Volgens de verklaring van huurster werd al in juli 2021 melding gemaakt van het waterlek dat zich in de wooneenheid 1/1 voordeed, zowel door haar, als door huurder aangezien deze laatste er eveneens schade van ondervond. greep slechts maanden nadien in op 20 januari 2022, waarna elementaire delen zoals de keukenvloer, delen van de badkamer en de verwarming werden ontmanteld en de watertoevoer - behoudens voor het toilet - werd afgesloten. De huurster bevond zich sindsdien in menonwaardige levensomstandigheden, echter had op het moment van de vaststellingen nog geen aanstalten gemaakt om de elementaire voorzieningen zoals badkamer en keuken te herstellen.

In haar hoedanigheid van verhuurder mag verwachten worden dat zij zich afdoende vergewiste van de feitelijke toestand van het pand waarin zij de huurders huisvestte. Meer nog, als verhuurder van een relatief oud pand dat niet recent gerenoveerd werd, diende beklaagde er actief op toe te zien dat het pand de minimale normen voor bewoning haalde en bleef halen.

De op 2 maart 2022 vastgestelde gebreken zijn van dermate structurele aard, zodat vaststaat dat deze zeker reeds bestonden op 2 maart 2021 en kennis had van de gebrekkige toestand, dan wel slechts door haar nalatigheid of onachtzaamheid geen kennis had van de gebreken.

De feiten zijn bewezen op basis van de vaststellingen door de WOONINSPECTIE, de verklaringen van en van huurder en de verklaring 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 straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat aan beklaagde één straf wordt opgelegd.

h.

De feiten zijn ernstig. 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.

beloofde herstelwerken door te voeren, maar schoof dit op de lange baan, terwijl zij in de concrete omstandigheden diende te weten dat ernstige gebreken zoals de afwezigheid van een keuken en een badkamer een schrijnende toestand schiep en het herstel ervan redelijkerwijze niet uitgesteld kon worden.

Dat beklaagde een pand erfde dat reeds aan twee huurders werd verhuurd, brengt de verantwoordelijkheid met zich om dit pand actief te onderhouden, met inbegrip van het naleven van de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. schoot hierin tekort, maar inde wel nog de huurgelden.

Bovendien bevonden de beide huurders zich in een kwetsbare positie en lag een alternatieve huurwoning allesbehalve op korte termijn voor de hand. wist sinds 2 mei 2022 dat de werken voor de herbestemming van het pand slechts konden aanvatten nadat de huurders een nieuwe huisvesting zouden gevonden hebben. Niettemin bleef de wederrechtelijke bewoning tot 1 april 2024 verder bestendig.

leverde wel enkele inspanningen om gebreken aan de woningen te herstellen, maar ging niet

over tot de vereiste herbestemming van het pand naar de vergunde toestand, zijnde een ééngezinswoning met winkel, hoewel er inmiddels een ruime tijd verstreken was sinds de eerste vaststellingen en haar verhoor

i.

Het opschorten van de uitspraak van een veroordeling, zoals namens gevraagd, zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklagde toe

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op geldgewin, past het met een hoofdstraf te raken in haar vermogen. Gelet op de financiële impact van de bijzondere verbeurdverklaring en de herstellvordering (*infra*) en aangezien het gerechtelijk verleden van dit nog toelaat, wordt de tenuitvoerlegging van een groot deel van de geldboete uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel haar te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

j

De bewezen verklaarde misdrijven leverden vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten tijdens de incriminatieperiode voor 300 euro maandelijkse huur wat wooneenheid 0/1 betreft en ten belope van 360 euro maandelijkse huur wat wooneenheid 1/1 betreft, hoewel deze panden niet geschikt waren voor bewoning. Het vermogensvoordeel is correct begroot op 7.920 euro.

k

In haar verweer verzocht de verbeurdverklaring af te wijzen. het voordeel ontnemen dat zij uit de bewezen misdrijven haalde, is allerm minst onredelijk, maar een manier om de maatschappelijk ongewenste gevolgen van een misdrijf ongedaan te maken en houdt een signaal in naar én naar derden dat het plegen van misdrijven geen voordeel oplevert. De bijzondere verbeurdverklaring van het hierna bepaalde vermogensvoordeel is geen onredelijke straf.

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 het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert in de geactualiseerde herstellvordering van 27 april 2022 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.

Het pand komt niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken omdat dit de stedenbouwkundige inbreuk zou bestendigen. De huidige indeling in twee wooneenheden is immers in strijd met de vergunde plannen, waarnaar reeds bij de initiele vaststellingen werd verwezen, namelijk door het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw.

m.

Zolang niet is aangetoond dat de herstellvordering integraal werd uitgevoerd, behoudt de herstellvordering haar voorwerp

Zolang de indeling van het pand in twee woongelegenheden behouden blijft en de kans bestaat dat de woongelegenheden opnieuw op de huurmarkt terecht zouden komen, is het niet (kennelijk) onredelijk de herstellvordering in te willigen. De Vlaamse Codex Wonen heeft immers net als bijzondere doelstelling de woonkwaliteit te verbeteren en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden. De herstellvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf.

Hoewel meermaals door de WOONINSPECTEUR werd aangemaand, liet zij de toestand van bewoning meer dan een jaar aanslepen en ze bracht de WOONINSPECTEUR niet op de hoogte van de voortgang van de werken die noodzakelijk zijn voor het herbestemmen van het pand. Er is geen enkele reden om een langere hersteltermijn te voorzien, dan wel een lagere dwangsom op te leggen. De gevorderde modaliteiten zijn gepast om ertoe te bewegen tot herstel te komen.

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

n.

Het is noodzakelijk de alternatieve herstelmaatregel, zoals omschreven in de tweede zin van het eerste lid van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen op te leggen, namelijk het bevel om aan het pand een andere bestemming te geven of het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Aangezien deze herstelmaatregel niet noodzakelijk de woonfunctie ongedaan maakt, wordt bijkomend opgelegd dat alle gebreken aan het onroerend goed moeten worden weggewerkt om het te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen, indien het goed bestemd wordt voor bewoning (zie in die zin ook: Cass. 11 mei 2021, , RW 2021-22, afl. 21, (823) 825, noot T. VANDROMME).

o

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Het is noodzakelijk een dwangsom te koppelen aan de herstellvordering, om beklaagden ertoe te bewegen zelf over te gaan tot het nodige herstel. 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 en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mortsel 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 wordt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd om de eventuele kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen.

Er is geen noodzaak de uitvoerbaarheid bij voorraad te voorzien, zodat de vordering van de WOONINSPECTEUR op dit punt wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

p.

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, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;
art. 4 VTSv,
art. 185 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,

Op strafgebied

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

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2:

tot een **geldboete van 6400,00 EUR**, zijnde **800,00 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 **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 7.920 euro (waardeconfiscatie).

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,41 EUR

Herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate

veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te gekadastreerd als 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, en,
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 13 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beeindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

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 in geval in gebreke blijft de bevolen werken uit te voeren, conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen, om ambtshalve in de uitvoering van het opgestelde herstel te voorzien, op kosten van de 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 om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op ;

wijst de vordering de veroordeling 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 3 juni 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