

**OP VERZET****VONNIS**Niet-getekend afschrift  
afgeleverd aan

M. Lemache ch.

Nummer: 318

Datum: 16/01/2017

De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1 kamer, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN55.LB.160238-14

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN:

0519

1.

Arbeider

Geboren te

Wonende te

Belg

Antwerpen,

op

0520

2.

Zonder beroep

Geboren te

Wonende te

Marokkaanse

( ) op

Antwerpen,

die, bij exploit van gerechtsdeurwaarder Hemelaer Guy met standplaats te Antwerpen dd. 2 november 2016 verzet heeft aangetekend tegen het vonnis nummer 3774 beklaagden nummers 6976, 6977, 6978 en 6979 tegen hen bij verstek gewezen op 3 oktober 2016 door de AC1 kamer van deze rechtbank en betekend aan beiden op 21 oktober 2016 per brief waarbij:

- akte werd verleend aan De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van haar aanstelling als vrijwillig tussenkomende partij.

en inzake van:

306  
4,40euro

0521

zaakvoerder

geboren te

op

wonende te Antwerpen,

Belg

*- oorspronkelijk medebeklaagde -***en waarbij zij veroordeeld werden:**

hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen I tot en met VI tot een geldboete van **VIJFHONDERD EUR** en waarbij hij werd verplicht tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR;

hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen I tot en met VI tot een geldboete van **VIJFHONDERD EUR** en waarbij zij werd verplicht tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR;

de geldboete en de bijdrage werden, bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 28/12/2011 voor wat betreft de boete en gewijzigd door de wet van 26/06/2000 en de wet van 28/12/2011, voor wat betreft de bijdrage, vermeerderd met 50 decimes, zodat die geldboete **elk 3000 EUR** en die bijdrage **elk 150 EUR** bedragen;

de vervangende gevangenisstraf voor de geldboete werd bepaald op **elk drie maanden** ;

de beklaagden werden verwezen in **elk 1/3** van de kosten van het geding begroot op **468,19 EUR in totaal**;

er werd hen tevens een vergoeding opgelegd van **elk 51,20 EUR** ingevolge het K.B. van 28 december 1950;

Verklaarde verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklaagden en oorspronkelijke medebeklaagde –**ieder voor één derde-**, namelijk **4.825 euro** zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen cfr. artikel 42,3 en 43 bis van het Strafwetboek.

Beval beklaagden en oorspronkelijke medebeklaagde over te gaan tot herstel aan het pand gelegen te

gekadastrerd als met een globale oppervlakte van 167 m<sup>2</sup>, en gelast hen tot het wegwerken van alle gebreken aan deze woonentiteiten zodat deze volledig voldoen aan de

woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, binnen **een termijn van tien maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en **onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.**

Zei voor recht dat de termijn van herstel niet beschouwd dient te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigde de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zei voor recht dat de veroordeelden gehouden zijn alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

#### ZIJ WAREN BETICHT VAN:

Te \_\_\_\_\_, van 18 augustus 2014 tot en met 25 november 2014,

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;  
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 gelegen in de \_\_\_\_\_ gekadastreerd als \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, met een globale oppervlakte van 167 m<sup>2</sup>,  
eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_  
en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, bij aankoopakte verleden voor notaris \_\_\_\_\_,  
notaris te \_\_\_\_\_.

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



En inzake van:

0522

De WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest  
Gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19  
bus 22

- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -

oOOo

Gehoord eerste en tweede beklagde, eisende partij in verzet, in hun middelen van verzet, bijgestaan door meester R. Verhelst, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het openbaar ministerie in zijn advies ;

Aangezien het verstek te wijten is aan de eisende partijen in verzet;

Partijen en (verder beklagden)  
tekenden verzet aan tegen het verstekvonnis van 03.10.2016 waarin zij bij verstek veroordeeld werden tot een geldboete van 500 EURO ieder.

Het ingestelde verzet ten aanzien van het Openbaar Ministerie en de vrijwillig tussenkomende partij is tijdig en regelmatig naar de vorm en dient ontvankelijk te worden verklaard.

Eisers in verzet tekenden tevens verzet aan tegen oorspronkelijk medebeklaagde  
Dat evenwel geen verzet kan worden aangetekend tegen oorspronkelijk medebeklaagde en het verzet ten aanzien van derhalve zonder voorwerp is.

### **OM DEZE REDENEN,**

Gelet op de artikelen 185, 187 van het Wetboek van Strafvordering en artikelen 11, 12, 14, 31, 34, 35, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935;

### **DE RECHTBANK :**

Verklaart het verzet ontvankelijk ten aanzien van het Openbaar Ministerie en de vrijwillig tussenkomende partij;

Verklaart het verzet zonder voorwerp ten aanzien van oorspronkelijk medebeklaagde . ;

De Rechtbank rechtdoende door een nieuw vonnis;

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester M. Peerenboom, advocaat, loco meester C. Lemache, advocaat bij de balie te Hasselt, kantoorhoudende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord eerste en tweede beklaagde in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester R. Verhelst, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Aangezien oorspronkelijk medebeklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

oOOo

• **OP STRAFRECHTELIJK VLAK**

– Beoordeling

Beklaagden zijn de (mede)eigenaars van een onroerend goed gelegen te . Dit gebouw bestaat uit zes wooneenheden die door beklaagden verhuurd worden.

Wanneer de bevoegde diensten – belast met het houden van toezicht op de kwaliteit van de te huur aangeboden woningen – overgaan tot controle van het betrokken pand, blijkt dat de zes wooneenheden waaruit het gebouw bestaat niet overeenstemmen met de geldende kwaliteitsnormen.

Aan iedere wooneenheid worden strafpunten toegekend die schommelen tussen 41 punten en 111 punten waardoor iedere woning ongeschikt is voor verhuur en zelfs onbewoonbaar is.

Op vraag van beklaagden werd het pand op 06.07.2016 aan een hercontrole onderworpen.

Alsdan werd vastgesteld dat de toestand van de woningen weliswaar verbeterd was, er werden tussen de 15 en 43 strafpunten toegekend, doch nog steeds niet geschikt voor verhuur en gelet op de inherente gezondheidsrisico's eigenlijk onbewoonbaar.

Niettemin werden ook alsdan de woningen nog door beklaagden verhuurd.

Gelet op de vaststellingen van de verbalisanten zoals gevoegd aan het strafdossier en de technische vaststellingen m.b.t. de toestand waarin de woningen verkeren, oordeelt de rechtbank de aan beklaagden ten laste gelegde feiten bewezen.

Ter terechtzitting betwisten beklaagden voornoemde vaststellingen aan het onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar zijn niet.

Zij betwisten wel het bestaan van enig moreel element, gekoppeld aan het misdrijf, in hunnen hoofde. Beklaagden houden voor ter goeder trouw te hebben gehandeld, vertrouwen te hebben gehad in het handelen van oorspronkelijk medebeklaagde [ die een jeugdvriend zou zijn van beklaagde ] en die tevens zou instaan voor het beheer en de verhuur van de wooneenheden in voornoemd onroerend goed.

Uit de eigen besluiten van beklaagden blijkt dat zij op de hoogte waren van de procedure die door de gemeentelijke overheden werd opgestart tot onbewoonbaarverklaring van het onroerend goed.

Naar eigen zeggen wilden beklaagden reeds in het jaar 2009 overgaan tot verkoop van het onroerend goed nu de kosten bleven oplopen en er veel problemen waren met de huurders.

Tevens blijkt uit de conclusies dat beklaagden wisten dat oorspronkelijk medebeklaagde [ financieel niet in staat was om de noodzakelijk kosten voor de renovatie van het pand te dragen. Beklaagde ] bevestigt ter terechtzitting dat er sprake is geweest van een nieuwe lening van 25.000 EURO om de meest noodzakelijke herstellingen uit te voeren, die dan nog onvoldoende bleken te zijn.

Niettemin stonden beklaagden toe dat – zij het door oorspronkelijk medebeklaagde [ – jarenlang onbewoonbaar gebleven wooneenheden werden verhuurd.

Beklaagden hadden dan ook weet van de lastens hen weerhouden misdrijven en stonden dit oogluikend toe zodat de lastens hen geformuleerde inbreuken weldegelijk bewezen zijn.

- De strafmaat

De feiten zijn ernstig. Beklaagden bieden woongelegenheden te huur aan waarbij deze niet voldoen aan de geldende kwaliteitsvereisten en zelfs een gezondheidsrisico vormen voor de bewoners. De handelingen van beklagden wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van hun medeburgers waaraan zij woningen verhuren.

Ter terechtzitting betonen beklagden schuldinzicht. Zij geven aan naïef te zijn geweest en te veel vertrouwen te hebben gesteld in oorspronkelijk medebeklaagde . Beklaagde I beschikt over een relatief gunstig en beklagde over een blanco strafrechtelijk verleden.

In die omstandigheden oordeelt de rechtbank huidige strafrechtelijke procedure een afdoende signaal naar beklagden toe om hen te wijzen op de ernst van de feiten en hen ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

De gunst van de opschorting – waartoe beklagden ter terechtzitting in ondergeschikte orde zelf verzochten – kan hen worden toegestaan.

- Verbeurdverklaring

Beklaagden verhuurden woongelegenheden die niet voor bewoning geschikt waren en handelden in strijd met de geldende regelgeving. De ontvangen huurgelden dienen dan ook beschouwd te worden als illegale vermogensvoordelen zodat deze verbeurd moeten worden verklaard.

- Herstelvordering

De vordering van de wooninspecteur strekt ertoe beklagden te horen veroordelen tot het herstel van voornoemde woning zodat deze voldoet aan de minimaal voorziene kwaliteitseisen en dit binnen een hersteltermijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging.

Uit de voorliggende technische verslagen blijkt dat de woning van beklagden – nog steeds – wordt verhuurd terwijl er veiligheidsrisico's aanwezig zijn die het pand eigenlijk onbewoonbaar maken.

Het herstel ervan dringt zich dan ook op. Het toekennen van de herstelvordering is bijgevolg noodzakelijk.



De gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad van huidig vonnis en de uitsluiting van de toepassing van art. 1385bis, 4° Ger. W. worden door de Wooninspecteur niet gemotiveerd en door de rechtbank bijgevolg evenmin toegekend.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 186, 187, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,  
artikelen 1, 3, 7 van het Strafwetboek,  
artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935;  
de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000 betreffende de invoering van de euro,  
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,  
en bij toepassing van de artikelen 42-3°, 43bis van het Strafwetboek.  
en bij toepassing van de artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;

**Rechtdoende op tegenspraak jegens beklaagden en de vrijwillig tussenkommende partij en bij verstek jegens oorspronkelijk medebeklaagde.**

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

*Verleent aan beklaagde* *voor de feiten van de*  
*tenlasteleggingen I tot en met VI de gunst van de opschorting van de*  
*uitspraak van de veroordeling voor een termijn van één jaar, vanaf*  
*heden.*

*Verleent aan beklaagde* *voor de feiten van de*  
*tenlasteleggingen I tot en met VI de gunst van de opschorting van de*  
*uitspraak van de veroordeling voor een termijn van één jaar, vanaf*  
*heden.*

Verplicht **beide** veroordeelden tot betaling van **elk 1/3** van de kosten van het eerste vonnis zijnde **468,19 EUR in totaal**, en **elk 1/2** van de kosten van huidig vonnis op verzet, zijnde **226,73 EUR in totaal**, daarin begrepen de kosten van de betekeningen van de vonnissen bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan beklagden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van **elk 51,20 EUR**.

oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklagden –**ieder voor één derde**-, namelijk **4.825 euro** zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen cfr. artikel 42,3 en 43 bis van het Strafwetboek.

oOo

Beveelt beklagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ over te gaan tot herstel van het pand gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd als \_\_\_\_\_ met een globale oppervlakte van 167 m<sup>2</sup>, en gelast hen alle gebreken aan deze woonentiteiten weg te werken zodat deze volledig voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten.

Zegt voor recht dat deze herstellingen dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging, volgende op het verstrijken van de hersteltermijn.

Zegt voor recht dat de termijn van herstel niet beschouwd dient te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Zegt voor recht dat bij gebreke aan uitvoering door beklagden, de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen gemachtigd is de opgelegde herstelwerken ambtshalve uit te voeren en dit op kosten van beklagden.

oOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en die aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **zestien januari tweeduizendzeventien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

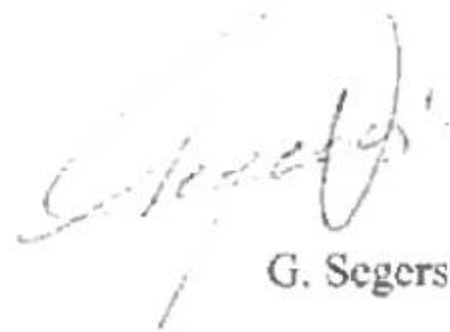
## AANWEZIG:

G. Segers,  
T. Depoorter  
D. Mariën,

voorzitter van de kamer, enig rechter  
substituut-procureur des konings,  
griffier.



D. Mariën



G. Segers