

AN.014/2014



ST-006 B

IN op woensdag

21 - 09 - 2016

Vonnis nr. 3657 F° 1

**VONNIS**

nummer: 3657

datum: 19/09/2016

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

Notitie nummer: AN55.LB.34928-14

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:  
en waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij, ter zitting d.d.  
20 juni 2016:

de **STAD** vertegenwoordigd door het  
**006786** College van Burgemeester en Schepenen  
met zetel op het Stadhuis te

- ter zitting vertegenwoordigd door meester D. de Moor, advocaat, loco  
meester E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen;

TEGEN:

**006787** geboren te  
wonende te

BETICHT VAN:

Te

een woning in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd als  
met een oppervlakte van 125 m<sup>3</sup>

Vonnis nr. 3657 F° 2

eigendom van geboren op 1 bij  
akte verleden op 12 maart 2012,

**A. van 1 mei 2013 tot en met 11 maart 2014:**

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 verkeerde ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand, zijn/haar precaire 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, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken,

met name ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_) op \_\_\_\_\_, die slechts beschikt over  
 tijdelijke verblijfsdocumenten en een invaliditeitsuitkering, een  
 woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op het gelijkvloers  
 (woning 37/0/1) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-,  
 gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in  
 tenlastelegging B.I.

**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,**

rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet,

namelijk:

**I. van 1 mei 2013 tot en met 11 maart 2014:**

de woning gelegen op het gelijkvloers (woning 37/0/1) ten nadele  
 van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op

**II. op 11 maart 2014:**

de woning gelegen op de eerste tussenverdieping en de eerste  
 verdieping (woning \_\_\_\_\_) ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren  
 te \_\_\_\_\_;

Vonnis nr. 3657 F° 3

**III. van 1 augustus 2012 tot en met 11 maart 2014:**

de woning gelegen op de tweede tussenverdieping en de tweede verdieping (woning ) ten nadele van , geboren , en , geboren te .

**C. tussen 31 maart 2013 en 24 juli 2013, op niet nader bepaalde data,**

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer)

namelijk : het opsplitsen van de gelijkvloerse woning in 2 studio's.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 14.780 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

Tevens te horen veroordelen tot bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van woning op het gelijkvloers in het onroerend goed gelegen te , bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde.

En inzake van:

**006788**

De WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest  
Gevestigd te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node),  
Koning Albert II-laan 19 bus 22

Vonnis nr. 3657 F° 4

- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester C. De Munck, advocaat, loco meester C. Lemache, advocaat bij de balie te Hasselt, kantoorhoudende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60;

oOOo

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken op het hypotheekkantoor van Antwerpen II, dd. 30/03/2016 boek 58 deel T nr. 6383;

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester D. de Moor, advocaat, loco meester E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord de vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester C. De Munck, 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;

Aangezien beklagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

oOOo

\* De rechtbank verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

\* Beklaagde is eigenaar van een pand aan de . . . . . te

Naar aanleiding van een controle door de Bouwinspectie van de stad . . . . . bleek dat in het pand de gelijkvloerse woning onwettig was opgesplitst in 2 studio's (st. 7-10).

Vonnis nr. 3657 F° 5

Bovendien bleek dat de woongelegenheden die beklagde in het pand verhuurde, zich in een gebrekkige toestand bevonden.

Er werden ernstige gebreken vastgesteld met veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners (st. 56-59).

Er was elektrocutiegevaar en een stabiliteitsgevaar (st. 17,18).

De woningen moesten ontruimd worden (st. 1,2). Bij Besluit van de Burgemeester te Antwerpen werden enkele woongelegenheden onbewoonbaar verklaard.

Bijkomend werd vastgesteld dat beklagde een woongelegheden op de gelijkvloerse verdieping ter beschikking stelde van persoon die zich in een precaire toestand bevond.

De rechtbank benadrukt dat voor het misdrijf van huisjesmelkerij een tweedelig moreel element vereist is :

- enerzijds, de intentie om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon, ingevolge zijn precaire of onwettige toestand of zijn precaire toestand en,

- anderzijds, de bedoeling om een abnormaal profijt te beogen.

De beoordeling van deze elementen betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank. De huurprijs, situatie van de huurders, al dan niet sociaal of financieel precair zijn hierbij richtlijnen.

De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men enkel de besluiten tot onbewoonbaarverklaring en de vaststellingen met betrekking tot de strafpunten en gebreken van de woning in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat wordt bekomen voor de verhuurders.

Iedere vergoeding voor verhuring van een woning die niet bewoonbaar is, maakt in wezen reeds een abnormaal profijt uit.

Met betrekking tot de materialiteit van de feiten verwijst de rechtbank naar de technische vaststellingen waaruit toch wel blijkt dat de normen met betrekking tot veiligheid en hygiëne niet werden nageleefd. Ook al zijn de huuropbrengsten laag of nihil, is er in casu toch wel sprake van een abnormaal profijt.

De woningen mochten gelet op de onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder precaire toestand van de huurder.

Vonnis nr. 3657 F° 6

Hieruit blijkt dat de huurder in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken.

De rechtbank verwijst naar het gevoegde technisch verslag, het omstandig verslag met betrekking tot de woonkwaliteit (st. 17,18), de vaststellingen van de verbalisanten en de gevoegde foto's in het strafdossier waaruit duidelijk blijkt dat de woning van beklaagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

In de woning werden bij besluit van de Burgemeester dd. 4/6/2014 verschillende woongelegenheden onbewoonbaar verklaard.

Beklaagde was niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en mocht derhalve de woongelegenheden niet verhuren. Bovendien waren de woongelegen onwettig opgedeeld en verhuurd aan een persoon in precare toestand, zodat beklaagde een abnormaal profijt bekwam.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen A, B en C lastens beklaagde bewezen.

\* De vordering tot verbeuring van de huurgelden cfr. artikel 43 bis Sw. wordt ingewilligd.

De woongelegenheden van beklaagde waren ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en beklaagde had geen geldig conformiteitsattest, zodat de verhuur illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd.

De berekening door het Openbaar Ministerie lijkt correct, gezien ook geen enkele tegenindicatie aanwezig is, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel wordt bepaald op 14.780 euro.

\* De herstelvordering van de Wooninspecteur wordt toegekend vermits deze is gemotiveerd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 8 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis. Een dwangsom van 150 euro per dag vertraging wordt opgelegd vermits dit het enige middel blijkt te zijn om het herstel te bekomen.

\* Tevens wordt de vordering van het Openbaar Ministerie tot verbeuring van de gelijkvloerse verdieping in het pand, toegekend gelet op de feiten onder tenlastelegging A.

Vonnis nr. 3654 F° 7

**Strafmaat**

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits de illegale verhuring van onbewoonbaarverklarde panden, een ernstige inbreuk betekenen op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit en ook aanleiding geven tot misbruiken door de verhuurders.

Een strenge straf dringt zich op.

De feiten van de tenlasteleggingen A, B en C vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 186, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,

artikelen 1, 3, 6, 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 28, 29 der wet van 1 augustus 1985;

artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,

artikel 162 bis van het wetboek van Strafvordering,

artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,

artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek,

en bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen, zoals aangehaald in de voormelde tenlasteleggingen B en C,

en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42-3°, 43bis, 65, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek.

**Rechtsdoende op tegenspraak jegens de burgerlijke partij en de vrijwillig tussenkomende partij en bij verstek jegens beklagde.**

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

Vonnis nr. 3657 F° 8

**VEROORDEELT :**

- beklaagde hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van **VIJFHONDERD EUR**.

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99 bis van het Strafwetboek, heeft opgelopen;

dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964, de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden,

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van **25 EUR**, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 26/06/2000 en de wet van 28/12/2011, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op **150 EUR**.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **127,98 EUR** op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van **51,20 EUR**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28/12/2011 de geldboete van **500 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **3000 EUR** bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op **twee maanden** voor de geldboete van **500,- EUR**;

oOoO

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklaagde, namelijk **14.780 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.



Vonnis nr. 3654 F° 9

Verklaart verbeurd de gelijkvloerse verdieping, namelijk de woning  
in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als met een  
oppervlakte van ca. 125 m<sup>2</sup> bij toepassing van artikel 433terdecies Sw,  
eigendom van veroordeelde en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of  
die gediend hebben tot het plegen ervan.

oOo

Beveelt dat aan het pand gelegen te  
gekadastraerd als met  
een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>, dat niet in aanmerking komt voor renovatie-  
verbeterings- of aanpassingswerken, een andere bestemming moet gegeven  
worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening,  
hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de  
wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van  
**acht 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**

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.

Machtigt de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en  
Schepenen 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;

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is 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;

oOo

**Rechtsdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**  
**STAD** **vertegenwoordigd door het College**  
**van Burgemeester en Schepenen**

De vordering van het College van Burgemeester en Schepenen is  
ontvankelijk.

Vonnis nr. 3657 F° 10

De stad . . . . . vordert als burgerlijke partij kosten terug op grond van artikel 1382-1383 BW, enerzijds en anderzijds op grond van artikel 20bis§8 en artikel 15,1, thans 17bis§2 van de Vlaamse Wooncode.

Zij stelt dat de gevorderde kosten, herhuisvestigingskosten betreffen die voortvloeien uit een wettelijke opdracht.

Ter staving van haar stelling verwijst zij naar cassatierechtspraak van 23 oktober 2012 en 1 oktober 2015.

Uiteraard is deze rechtspraak gekend en staat het vast dat de herhuisvestigingskosten cfr. art. 15§1, thans art. 17bis§2 van de Vlaamse Wooncode kunnen worden teruggevorderd in de hierna bepaalde gevallen.

Het is mogelijk de kosten noodzakelijk voor herhuisvesting te recupereren op de overtreder. Deze kosten zijn evenwel beperkt tot :

- 1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontuimen;
- 2° de vervoerskosten en/of stockeerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- 3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuwe te betrekken woning;
- 4° het saldo van de huurkost van de nieuwe huurwoning, waarbij de maandelijkse huurkost wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbaar inkomen van de huurder;
- 5° het saldo van de verblijfskost van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, waarbij de maandelijkse kost van het verblijf wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder.

De rechtbank benadrukt dat deze kosten die in oorzakelijk verband zouden staan met de door beklagde gepleegde feiten evenwel steeds zorgvuldig, met facturen en andere stavingsstukken dienen te worden aangetoond om de toekenning ervan te verantwoorden.

De Stad . . . . . verwijst naar een prestatieoverzicht met betrekking tot de ontruiming van de woning van beklagde aan de . . . . .  
Tevens brengt zij verklaringen bij van "deskundige maatschappelijke werkers" die medewerkten aan de ontruiming en verhuis naar de transitwoningen.

De rechtbank neemt aan dat de inzet van deze maatschappelijk werkers noodzakelijk was, zoals ook de inzet van een dienstwagen. De kosten hiervan zijn herhuisvestigingskosten in de zin van huidig artikel 17 bis § 2 van de Vlaamse Wooncode en kunnen op de eigenaar verhaald worden. De

Vonnis nr. 3657 F° 11

rechtbank neemt ook aan dat deze kosten gemaakt werden naar aanleiding van de door beklaagde gepleegde feiten.

Nog steeds moet worden aangetoond dat de schade, zoals ze ontstaan is, zich niet zou hebben voorgedaan zonder de misdrijven die door beklaagde werden gepleegd.

Het is aan de burgerlijke partij om te voldoen aan haar zorgvuldigheidsplicht om haar schade in oorzakelijk verband met de feiten zo correct en juist mogelijk te begroten. Hoewel het prestatieoverzicht hieraan niet voldoet aanvaardt de rechtbank een schade in oorzakelijk verband met de feiten. Evenwel is de opgave van het aantal uren met betrekking tot de begeleidingsgesprekken (20 uren in totaal) zeer algemeen en moeilijk controleerbaar.

De rechtbank kan niet nagaan of de terugvordering lastens beklaagde van deze werken verantwoord is, vermits deze ook strikt niet kunnen ondergebracht worden in de voorwaarden artikel 17 bis § 2 Vlaamse Wooncode.

De andere kosten worden gestaafd met facturen. Bij afwezigheid van enige tegenindicatie wordt de vordering integraal toegekend.

### **OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,**

Verklaart de eis ontvankelijk en in volgende mate gegrond.

Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij stad te betalen, als schadevergoeding, de som van **DUIZENDNEGENHONDERDTWINTIG (1920,00) EURO** te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 11 maart 2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt beklaagde tevens tot betaling aan de burgerlijke partij stad van de minimum rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van **TWEEHONDERDTWINTIG (220,00) EURO**, gelet op het verstek van beklaagde.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

oOOo

Vonnis nr. 3654 F° 12

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 **negentien september tweeduizendzestien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier

AANWEZIG:

A. Mertens,  
T. Depoorter  
D. Mariën,

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

gereguleerd stagiër conform art. 209 wet van 20.11.1946



D. Mariën



A. Mertens