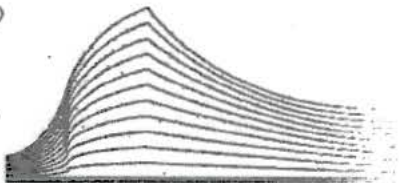


4970218
3,80 euro



(R.1988-18) Hoger beroep door
(leed) + alles.
en het om t/ hem

Niet-getekend afschrift
afgeleverd aan Mr. Claes J.

Vonnisnummer / Griffienummer 2018 / 3816
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 1 oktober 2018
Naam van de eerste beklagde
Systeemnummer parket
Rolnummer 17A039032

rechtbank van eerste
aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Inzake het Openbaar Ministerie tegen

005202

geboren te _____ op
van Belgische nationaliteit
wonende te _____

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester Vermeulen Walter, advocaat te Antwerpen.

En inzake van:

WOONINSPECTEUR bevoegd voor de provincie Antwerpen
met maatschappelijke zetel gevestigd te 2018 Antwerpen , Lange Kievitstraat 111-113 bus 55

vrijwillig tussenkomende partij, vertegenwoordigd door Meester Claes Johan, advocaat te Kontich

TENLASTELEGGING(EN)

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

Te

A. Van 26 augustus 2016 tot minstens 19 december 2017,

Bij inbreuk op artikel 433decies 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 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,

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

... I. aan _____, woning _____ op de eerste verdieping;

II. aan _____, woning _____ op de derde verdieping;

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 _____

gekadastreerd als _____
met een oppervlakte van _____
eigendom van _____
bij akte verleden op _____;

I. Van 26 augustus 2016 tot 15 december 2016.

aan _____, woning _____ op de eerste tussenverdieping;

II. Van 26 augustus 2016 tot minstens 19 december 2017.

aan _____, woning _____ op de eerste verdieping;

III. Van 26 augustus 2016 tot minstens 19 december 2017.

aan _____, woning _____ op de derde verdieping;

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 woongelegenheden 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.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken op het hypotheekkantoor van _____, dd. 1 maart 2018 boek _____ deel _____ nr. _____;

PROCEDURE

De bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

*

Beklaagde wordt vervolgd voor huisjesmelkerij en inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

Beklaagde is eigenaar van een pand aan de te dat werd opgedeeld in verschillende wooneenheden die verhuurd werden.

Bij Besluit van de burgemeester van de stad van 26 augustus 2016 werd het pand, de 5 wooneenheden, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 50-55).

Bij Ministerieel Besluit van 16 december 2016 werd deze beslissing, de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, bevestigd (stuk 42-49).

Ondanks deze beslissingen bleken na controle door de Wooninspectie en de Lokale Recherche op 7 maart 2017 verschillende wooneenheden toch verhuurd (stuk 72-76).

Er werd vastgesteld dat het pand zich in een verwaarloosde staat bevond en dat de woongelegenheden niet voldeden aan de minimum kwaliteitsvereisten.

Dit bleek ook reeds bij eerdere controles door de stad samen met de vaststelling van de stedenbouwkundige inbreuken.

Bovendien bleek dat beklagde ook verhuurde aan personen die zich in een preciaire situatie bevonden (stuk 173).

Beklaagde betwist dit evenwel en verwijst naar zijn goede trouw en omstandigheden waardoor hij de huurders niet uit de woning kon doen verhuizen. Thans staat het pand te koop en zal dan waarschijnlijk gesloopt worden.

De rechtbank aanvaardt zijn uitleg niet. Beklaagde was moeilijk bereikbaar gezien zijn verblijf in Spanje. Hij reageerde meermaals niet op de uitnodigingen voor verhoor (stuk 111).

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 preciaire of onwettige toestand of zijn preciaire 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 woning mocht gelet op de onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat beklaagde op de hoogte was van de bijzonder precaire toestand van de huurders gelet op het feit dat beide huurders vermeld onder de tenlastelegging A.I en A.II een bewindvoerder hadden en de huurster handelingsonbekwaam was (stuk 173).

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

Op 19 mei 2017 formuleerde de Wooninspecteur een herstellvordering waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad zich aansloot (stuk 140-148).

De rechtbank verwijst naar de gevoegde technische verslagen, de vaststellingen van de verbalisanten en de Wooninspectie en de gevoegde foto's in het strafdossier, waaruit duidelijk blijkt dat de woning met verschillende wooneenheden van beklaagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen (stuk 136-140).

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 26/8/2016 onbewoonbaar verklaard. Beklaagde was niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en mocht derhalve de wooneenheden niet verhuren.

Bovendien werd verhuurd aan een persoon in precaire toestand, zodat beklaagde een abnormaal profijt bekam.

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

*

Gelet op de veroordeling van beklaagde voor de feiten onder tenlastelegging A, wordt eveneens de vordering van het Openbaar Ministerie tot verbeuring van de woongelegenheden (1e verdieping) en 3e verdieping) ingewilligd.

*

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

De woning van beklaagde was 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, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel wordt bepaald op 10.194,25 euro.

*

Met betrekking tot de herstellvordering van de Wooninspecteur is de rechtbank van oordeel dat deze correct geformuleerd werd en ingegeven is door de vereiste van een goede woonkwaliteit en om de elementaire veiligheids- en gezondheidswaarborgen te verzekeren. Om die reden wordt ze ingewilligd.

Gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rust dient aan het pand een andere bestemming te worden gegeven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke decretale of reglementaire bepalingen.

De termijn voor uitvoering dient bepaald te worden op 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis.

Een dwangsom van 200 euro wordt opgelegd vermits dit het enige middel blijkt om tot uitvoering over te gaan.

Strafmaat

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

Een strenge straf dringt zich op gelet op het feit dat beklaagde een gelijkaardige voorgaande heeft waaruit hij geen lering trok.

Een uitstel wordt verleend voor de gevangenisstraf om beklaagde te motiveren zich van strafbare feiten te onthouden.

De feiten A en B vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

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:

artikelen 147, 162, 185, 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,

artikel 1 van de wet van 5 maart 1952,

Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950,
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,
en bij toepassing van de artikelen en wetbepalingen, zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging B,
artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964,
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 66, 99bis, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek.

UITSpraak

De rechtbank vonnissende op tegenspraak opzichts
WOONINSPECTEUR bevoegd voor de provincie Antwerpen ,

Op strafgebied

Veroordeelt i voor de tenlasteleggingen A, B vermengd:

tot een hoofdgevangenisstraf van 8 maanden.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis zal worden uitgesteld gedurende 3 jaren vanaf heden wat betreft deze gevangenisstraf.

en tot de geldboete van 2 maal 500,00 EUR en vermeerderd met 70 opdecimen en gebracht op 8000,00 EUR.

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 illegale vermogensvoordelen voor een bedrag van 10.194,25 euro.

Verklaart verbeurd, eigendom van beklagde en dienstig voor het plegen van de feiten: de woongelegenheden en van het onroerend goed gelegen te , gekadastreerd als , met een oppervlakte van , bij toepassing van artikel 433terdecies Strafwetboek.

Veroordeelt

tot het betalen van een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand.

tot een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 51,20 EUR.

tot het betalen van een bijdrage van 1 maal de som van 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimem en gebracht op 1 maal 200,00 EUR ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

tot de kosten van de strafvordering en begroot deze in hoofde van beklaagde op 320,17 EUR.

Herstel

Beveelt dat aan het pand, dat niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, gelegen te _____ gekadastreerd als _____ met een oppervlakte van _____, een andere bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, 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 200 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van de stad _____ 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 stad _____ 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;

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;

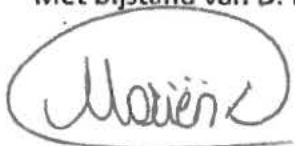
oOoO

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 1 oktober 2018 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen (Kamer AC1) samengesteld uit :

- A. Mertens, rechter

In aanwezigheid van een magistraat van het Openbaar Ministerie zoals vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting.

Met bijstand van D. Mariën, griffier

A handwritten signature in cursive script, enclosed in a hand-drawn oval. The signature appears to read 'Mariën'.

D. Mariën

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'A. Mertens'.

A. Mertens