

Vonnis nr. 1606 F° 1

**VONNIS**

nummer: 1606

datum: 03/04/2017

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

Notitie nummer: AN55.98.4128-16

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

**TEGEN:**

**2708** 1)  
**Bediende (Weddetr.)**  
 Geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
 Wonende te Zemst,  
 Belg

**2709** 2)  
**Arbeider(ster)(Loontr.)**  
 Geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
 Wonende te Zemst,  
 Belgische

**BETICHT VAN:**

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;

**Te** \_\_\_\_\_

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 stelt,

Vonnis nr. 1606 F° 2

een woning,  
gelegen in het onroerend goed te  
gekadastreerd als , met een  
oppervlakte van 67 m<sup>2</sup>,  
eigendom van (geboren op ) en  
(geboren op ) bij akte verleden op

die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5,  
rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter  
beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,  
namelijk:

- I. **van 22 oktober 2014 tot en met 6 mei 2015,**  
de kamer gelegen op het gelijkvloers vooraan (kamer ) ten nadele  
van , geboren te  
op ;
- II. **van 15 november 2014 tot en met 6 mei 2015,**  
de kamer gelegen op de eerste verdieping vooraan (kamer ) ten  
nadele van , geboren te  
op
- III. **van 22 oktober 2014 tot en met 27 februari 2015,**  
de kamer gelegen op de eerste verdieping achteraan (kamer ) ten  
nadele van , geboren te  
op ;
- IV. **van 22 oktober 2014 tot en met 6 mei 2015,**  
de kamer gelegen op de tweede verdieping vooraan (kamer ) ten  
nadele van , geboren te  
op
- V. **van 22 oktober 2014 tot en met 3 december 2014,**  
de kamer gelegen op de tweede verdieping achteraan (kamer )  
ten nadele van , geboren te  
( ) op , geboren  
te op ;
- VI. **van 22 oktober 2014 tot en met 10 december 2014,**  
de kamer gelegen op de derde verdieping (kamer ) ten nadele  
, geboren te  
op

Tevens gedagvaard zijn zich overeenkomstig artikelen 42, 3° en/of 43bis  
van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere

Vonnis nr. **1606** F° 3

verbeurdverklaring van een bedrag van 10.740 EUR zijnde op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van het vervolgte misdrijf.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te Mechelen, dd. 19/12/2016 boek 56 deel T nr. 21012;

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester T. De Hertogh, advocaat bij de balie te Mechelen, kantoorhoudende te 2800 Mechelen, Cellebroedersstraat 13;

oOOo

## 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

### - Voorafgaandelijk

Op het proces-verbaal van terechtzitting d.d. 6 maart 2017 werd volgende materiële vergissing in de dagvaarding vastgesteld, namelijk de vermelding "De eerste en de tweede" dient te worden opgenomen in de dagvaarding.

### - Beoordeling

Beklaagden zijn eigenaar van het onroerend goed gelegen te Mechelen, Leegheid 23 waarin zij zes wooneenheden verhuren.

Op 22.10.2014 wordt het pand van beklaagden aan een controle onderworpen door ambtenaren van de dienst Wooninspectie.

Bij de controle werd het gebouw door de betrokken ambtenaren gekeurd, alsmede de gemeenschappelijke delen van de woning en vier van de zes kamers. Bij deze controles bleken er aanzienlijke tekortkomingen te bestaan inzake woonkwaliteit. De aan controle onderworpen kamers worden ongeschikt voor verhuur en onbewoonbaar geacht. Het onderzoek toont verder aan dat vijf van de zes kamers op het tijdstip van het onderzoek

bewoond zijn en door beklaagden verhuurd worden.

De rechtbank verwijst naar de technische vaststellingen van de verbalisanten ter plaatse, de verklaringen van de huurders en de aan het strafdossier gevoegde fotomateriaal. (zie st. 54, proces-verbaal van 22.10.2014)

Bij verhoor op 27.02.2015 (st. 140) bevestigt eerste beklagde dat de zes kamers nog steeds door hem worden verhuurd. Eerste beklagde geeft aan dat er reeds diverse werkzaamheden werden uitgevoerd en geeft aan dat er nog bijkomende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

Bij een tweede controle op 06.05.2015 blijkt dat er inbreuken inzake de woonkwaliteit blijven bestaan (st. 201) en de kamers nog steeds niet geschikt zijn voor verhuur of bewoning. Ondanks dit gegeven blijken drie van de zes kamers nog steeds te worden verhuurd en te zijn bewoond.

Op 08.07.2015 (st. 218) gaan de bevoegde ambtenaren over tot een derde controle en blijken het gebouw en de kamers te voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

In besluiten stellen beklaagden dat de woning reeds in december 2014 zou hebben voldaan aan de vereisten inzake woonkwaliteit. De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de inspecteurs op 06.05.2015 waaruit blijkt dat nog steeds inbreuken op de woonkwaliteit konden worden vastgesteld. De stelling van beklaagden in de besluiten dat het hier nieuwe opmerkingen betrof die niet waren vervat in het verslag van 22.10.2014 doet hieraan geen afbreuk.

Beklaagden wijzen verder naar hun emailbericht van 07.12.2014 om voor te houden dat alsdan hun woning reeds aan de minimale kwaliteitsnormen zou hebben voldaan. Het feit dat beklaagden voorhouden dat het brandalarm is geïnstalleerd, een nieuw dak zou zijn geplaatst, de brandweer het pand veilig zou hebben verklaard en de gas- en elektriciteitsinstallatie zouden zijn goedgekeurd, impliceert nog niet dat de woning zou voldoen aan alle minimale kwaliteitseisen.

De rechtbank verwijst naar het proces-verbaal van 06.05.2015 waaruit het tegendeel blijkt.

Pas bij controle op 08.07.2015 bleek de woning te voldoen aan de minimale kwaliteitseisen zodat de feiten als vermeld onder de tenlasteleggingen I t/m VI de rechtbank bewezen voorkomen.

- Strafmaat

Vonnis nr. 1606 F° 5

De feiten zijn ernstig. De handelingen van beklaagden wijzen op een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving. Het naleven van de regelgeving inzake kwaliteitsnormen voor woningen is noodzakelijk om aan eenieder de levens- en woonkwaliteit te garanderen waarop men recht heeft.

Ter terechtzitting betonen beklaagden schuldinzicht. Beklaagden stellen alles in het werk te hebben gesteld om hun woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen en hiertoe inspanningen noch middelen te hebben gespaard.

Deze beweringen van beklaagden worden gestaafd door de resultaten van de derde controle van hun pand.

Eerste en tweede beklagde beschikken beiden verder over een blanco strafrechtelijk verleden.

In die omstandigheden oordeelt de rechtbank huidige strafrechtelijke procedure een afdoende signaal naar beklaagden 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 beklaagden ter terechtzitting zelf verzocht – kan hen worden toegestaan.

- Verbeurdverklaring

Uit de resultaten van het strafdossier, o.m. de eigen verklaring van eerste beklagde d.d. 27.02.2015, blijkt dat beklaagden inkomsten hebben genoten uit de verhuur van wooneenheden die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen. Beklaagden realiseerden bijgevolg een illegaal vermogensvoordeel.

Nu het onaanvaardbaar is dat beklaagden kunnen genieten van de vruchten van de lastens hen weerhouden misdrijven, dienen deze illegale vermogensvoordelen verbeurd te worden verklaard.

Bij het bepalen van de omvang van de illegale vermogensvoordelen houdt de rechtbank rekening met de berekening van het Openbaar Ministerie zoals opgenomen in haar schriftelijke vordering van 28.09.2016, met de opmerkingen van beklaagden zoals verwoord in conclusies en met de bepalingen van art. 43bis, *in fine*, SW.

De verbeuring van illegale vermogensvoordeel voor een bedrag van 1.750 EURO per beklagde oordeelt de rechtbank in deze redelijk en gegrond.

Vonnis nr. 1606 F° 6

- De herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering in deze thans zonder voorwerp is geworden.

Het past hiervan akte te verlenen.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 185, 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 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;  
en bij toepassing van de artikelen 42-3° en 43bis van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak.**

Herstelt de materiële vergissing in de dagvaarding zoals voormeld.

*Verleent aan eerste 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 tweede 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 eerste en tweede beklaagde tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende 113,35 EUR in totaal op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van elk 51,20 EUR.**

oOOo

Vonnis nr. 1606 F° 7

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen,  
- lastens eerste beklaagde, namelijk 1750 euro,  
- lastens tweede beklaagde, namelijk 1750 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 conform artikel 42-3° en 43 bis van het  
Strafwetboek.

Wijst het meergevorderde af.

oOOo

Stelt vast dat de herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden.

oOOo

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

oOOo

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  
terechtzing door de Voorzitter op **drie april tweeduizendzeventien** in  
aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

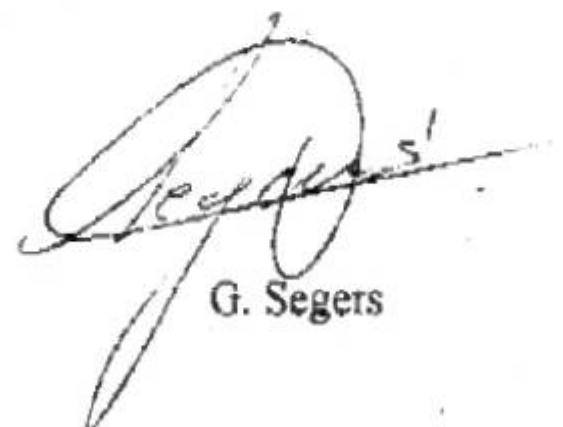
AANWEZIG:

G. Segers,  
F. De Bruyne  
D. Mariën,

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



D. Mariën



G. Segers