



**AFSCHRIFT**

Vonnisnummer / Griffinummer 2019 / 1160
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 maart 2019
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket Dossiernummer 18A004296 Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Inzake het Openbaar Ministerie tegen

BEKLAAGDE(N) :

001588

RRN .  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester Verheyen Charlotte, advocaat te Antwerpen.

En inzake van:

001589

**de Wooninspecteur bevoegd voor de provincie Antwerpen**  
gevestigd te 2018 Antwerpen , Lange Kievitstraat 111-113 bus 55

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

#### TENLASTELEGGING(EN)

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

Te \_\_\_\_\_ minstens van 1 juli 2016 tot op heden, meer bepaald op hierna vermelde data,

A. 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 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 lichamenteel 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 woonegelegenheden verhuurd te hebben in het pand \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

I. woning : op de eerste verdieping:

a) aan \_\_\_\_\_ (° 3 \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_), van 1 juli 2016 tot 30 april 2017,

b) aan \_\_\_\_\_, van 1 mei 2017 tot minstens 26 oktober 2017,

II. woning op de tweede verdieping:

- a) aan (° te van 1 juli 2016 tot 30 april 2017,  
 b) aan , van 1 juli 2016 tot minstens 26 oktober 2017,

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 stelt, een woongelegenheden 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 woningen in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd  
 met een oppervlakte van  
 eigendom van en  
 bij akte verleden op ;

- I. woning op de gelijkvloerse verdieping aan (° te  
 , van minstens 1 juli 2016 tot op heden,

II. woning op de eerste verdieping:

- a) aan (° van 1 juli 2016 tot 30 april 2017,  
 b) aan , van 1 mei 2017 tot minstens 26 oktober 2017,

III. woning op de tweede verdieping:

- a) aan (° te van 1 juli 2016 tot 30 april 2017,  
 b) aan van 1 juli 2016 tot minstens 26 oktober 2017,

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 433terdecies 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.

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde door de bewaarder der Hypotheken op het hypotheekkantoor van ,dd. boek deel nr. ;

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

\*

De rechtbank verleent akte aan De Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

\*

Beklaagde wordt vervolgd voor huisjesmelkerij en inbreuken op de Wooncode.

Beklaagde is eigenaar van een pand gelegen aan de te .  
Naar aanleiding van een melding van de stad over de slechte woonkwaliteit van het pand ging de wooninspecteur over tot controle op 4 april 2017 (stuk 45-42).

Het bleek dat het pand niet voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten en dat de woning zonder stedenbouwkundige vergunning was opgedeeld in 3 woningen.

Alle woningen bleken ook verhuurd te zijn aan mensen in een preciaire situatie, aan huurprijzen van 490 euro en 420 euro per maand, en met tussenkomst van het (stuk 43,44).

De woning verkreeg vele strafpunten en verkeerde in een zeer gebrekkige toestand zodat een advies tot onbewoonbaarverklaring kwam van de woningcontroleur, wat blijkt uit het omstandig verslag (stuk 23).

De stad sloot zich op 28/08/2017 aan bij de herstellvordering van de Wooninspecteur van 2/8/2017 (stuk 52-46), met name herbestemming of sloop gezien de op het pand rustende stedenbouwkundige inbreuk door het onwettig opsplitsen van de woning naar 3 woonentiteiten (stuk 47).

Na deze vordering verhuurde beklaagde opnieuw de woning nadat de Vrederechter diende tussen te komen en dit aan een huurprijs van 575 euro.

Het contract zou ingaan op 1/1/2019.

Dit blijkt uit het navolgende proces-verbaal van hercontrole door de Wooninspecteur op 28/11/2018, waarbij werd vastgesteld dat de toestand van woning nog steeds gebrekkig is en niet voldoet aan de veiligheidsnormen.

Beklaagde betwist de tenlastelegging van huisjesmelkerij en voert aan dat er geen klachten waren en het ook mee kwam kijken. Bovendien was er schade door de storm.

De rechtbank weerhoudt zijn stelling niet.

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 het advies 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. Er is in casu toch wel sprake van een abnormaal profijt.

De woning mocht gelet op de slechte staat, niet conform de veiligheidsnormen, niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder precaire toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het

De opmerking van beklagde over de rol van het is niet relevant.

Immers blijkt dat de huurders in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken, gelet op hun precaire situatie.

Uit de verklaring van de medewerker van het blijkt immers dat de huurders al tevreden waren dat ze een woning hadden als ze het asielcentrum konden verlaten, hoewel de staat van de woning "afgrijselijk" was (stuk 96).

De rechtbank verwijst naar het gevoegde technisch verslag, de vaststellingen van de verbalisanten, de gevoegde foto's in het strafdossier, waaruit duidelijk blijkt dat de woning van beklagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

Beklagde was niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en mocht derhalve zijn woning niet verhuren.

Bovendien werd verhuurd aan personen in preciaire toestand, zodat beklagde een abnormaal profijt bekam.

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

\*

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

De woning van beklagde was ongeschikt en onbewoonbaar en beklagde 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 27 410 euro.

\*

Tevens gaat de rechtbank in op de vordering tot verbeurdverklaring van het onroerend goed gelet op de bewezen verklaarde feiten van huisjesmelkerij en dit conform artikel 433 terdecies Strafwetboek.

\*

Ook de herstellvordering van de Wooninspecteur wordt ingewilligd gezien deze gemotiveerd is met het oog op een goede woonkwaliteit.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 200 euro per dag vertraging.

Een dwangsom lijkt immers het enige middel te zijn om het herstel te bekomen.

### Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits de illegale verhuring van onbewoonbaarverklaarde 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.

De rechtbank houdt rekening met het gunstig strafregister en de ter zitting aangehaalde elementen zodat de straf wordt opgelegd met uitstel om beklagde te motiveren zich van dergelijke laakbare feiten te onthouden en het herstel door te voeren.

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 162, 182, 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 wetsbepalingen, zoals aangehaald in de voormelde  
tenlasteleggingen A en B,  
artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964,  
artikelen 25, 38, 40, 42-3°, 43bis, 65, 66, 99bis, 433 decies, 433 terdecies van het Strafwetboek.

### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van \_\_\_\_\_, de Wooninspecteur bevoegd voor de provincie  
Antwerpen ,

Verleent akte aan De Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

### **Op strafgebied**

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de tenlasteleggingen A, B vermengd:

**tot een hoofdgevangenisstraf van 6 maanden.**

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

tot de geldboete van 4 maal 500,00 EUR en vermeerderd met 70 opdecimen en gebracht op 16000,00 EUR.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

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

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 27 410 euro.

#### 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 53,58 EUR.

tot het betalen van een bijdrage van 1 maal de som van 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen 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 beklagee op 281,25 EUR.

#### Herstel

##### Beveelt lastens

dat aan het pand gelegen te , gekadastréerd 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 **10 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 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 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;

\*\*\*\*

Dit vonnis is geweest en uitgesproken in openbare terechtzitting op 4 maart 2019 door de voorzitter, rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- A. Mertens, rechter  
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,  
met bijstand van griffier D. Mariën.



D. Mariën



A. Mertens