

WM  
21**VONNIS**

nummer: 285

datum: 15/01/2018

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

Notitie nummer: AN55.LB.44384-16

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**  
en waarbij zich hebben aangesloten als burgerlijke partij:

**1. Stad** , vertegenwoordigd door het College  
van Burgemeester en Schepenen  
Gevestigd te

- vertegenwoordigd door meester F. Leyman, advocaat, loco meester A. Verlinden en meester T. Sterckx, advocaten bij de balie te Brussel, kantoorhoudende te 1050 Brussel, Louizalaan 106

**2.**  
Geboren te op  
Wonende te **Borgerhout,**  
**Belgische**

- vertegenwoordigd door meester J. Bactens, advocaat, loco meester H. Annemans, advocaat bij de balie te Antwerpen;

TEGEN:

**1. A**  
000397 Met maatschappelijke zetel te **Brasschaat,**  
Met ondernemingsnummer

000398

2.  
Zaakvoerder  
Geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
Wonende te Brasschaat,  
Belg

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;

Op het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_  
Kadastraal omschreven als  
garagebox, appartement \_\_\_\_\_, en appartement \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ (RR \_\_\_\_\_),  
krachtens de akte van aankoop verleden voor Notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_

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 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

1. De eerste en de tweede, te \_\_\_\_\_, van 27 augustus 2015 tot en met 12 april 2016

De woongelggenheid gelegen op de eerste verdieping \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd  
ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op 27 mei 1983,  
\_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_  
en \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_  
te \_\_\_\_\_ ;

2. De eerste en de tweede, te van 27 augustus 2015 tot en met  
12 april 2016

De woongelegenheden gelegen op de tweede verdieping  
ten nadele van geboren op te  
geboren op  
geboren op 15 juni 2013 te

**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

1. De eerste en de tweede, te van 27 augustus 2015 tot en met 12  
april 2016

De woongelegenheden gelegen op de eerste verdieping  
ten nadele van geboren te op  
geboren op te  
geboren op te  
en geboren op  
te

2. De eerste en de tweede, te van 27 augustus 2015 tot en met  
12 april 2016

De woongelegenheden gelegen op de tweede verdieping  
Ten nadele van geboren op te  
geboren op geboren op  
geboren op te

Tevens gedagvaard teneinde overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het  
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van  
een bedrag van 5.850 EUR, zijnde de op grond van de weerhouden feiten  
geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zoals omschreven in de  
schriftelijke vordering van het openbaar ministerie die gevoegd werd aan het  
dossier;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te , dd. boek T nr. ;

En inzake van:

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

**- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -**

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

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partijen in hun middelen en besluiten,

- voor burgerlijke partij sub 1, vertegenwoordigd door meester F. Leyman, advocaat, loco meester A. Verlinden en meester T. Sterckx, advocaten bij de balie te Brussel, kantoorhoudende te 1050 Brussel, Louizalaan 106
- voor burgerlijke partij sub 2, vertegenwoordigd door meester J. Bactens, advocaat, loco meester H. Annemans, advocaat bij de balie te Antwerpen;

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

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Aangezien eerste en tweede beklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnen;

oOOo

I. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

- Beoordeling

Eerste beklagde is de vennootschap die op het tijdstip van de feiten eigenaar/verhuurder was van twee woningen (eerste en tweede verdieping) van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ aan de \_\_\_\_\_

Tweede beklagde was alsdan zaakvoerder van eerste beklagde.

N.a.v. controles die worden uitgevoerd op 23.03.2015 door ambtenaren van de Vlaamse overheid wordt het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Nadat er een vermoeden blijft bestaan dat de panden verder verhuurd worden, gaan verbalisanten op 12.04.2016 tot controle over.

Hierbij wordt vastgesteld dat:

- De woningen op de eerste en tweede verdieping nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar zijn;
- Er gevaar bestaat voor elektrocutie, brand en ontploffing;
- De woningen bewoond worden door twee gezinnen.

De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de verbalisanten in hun proces-verbaal van 21.06.2016 waaruit blijkt dat de twee woongeligheden niet voldoen aan de Vlaamse kwaliteitseisen zodat de tenlasteleggingen B. 1 en B. 2 bewezen zijn.

De rechtbank verwijst verder naar de verklaringen van de bewoners van het pand, de alleenstaande moeders \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en hun kinderen, die zich beiden in een administratief en financieel precaire toestand bevinden (de rechtbank verwijst naar de verklaringen van de maatschappelijke werksters \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_).

Onder de tenlastelegging A worden beklagden vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij.

Er is sprake van huisjesmelkerij wanneer een woning wordt verhuurd waarbij misbruik werd gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de huurder en er door de verhuurder een abnormaal profijt wordt beoogd.

De beoordeling van het misdrijf en het abnormaal profijt betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank waarbij de huurprijs, de situatie van de huurders, het als dan niet sociaal of financieel precair zijn, richtlijnen vormen.

De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men de besluiten tot onbewoonbaarverklaring en de vaststellingen m.b.t. de strafpunten en

gebreken van de woningen in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat in deze door beklaagden werd bekomen door het verhuren van de betrokken woningen.

Uit de voorliggende vaststellingen blijkt dat de verhuurde woningen eigenlijk niet bewoonbaar waren zodat in wezen iedere vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt uitmaakt.

Uit de dossierstukken blijkt verder dat de huurders en zich in een financieel en administratief precaire positie bevonden en slechts met tussenkomst van het OCMW konden overgaan tot het huren van de woningen.

Deze huurders hadden dan ook geen echt ander aanvaardbaar alternatief dan zich te laten misbruiken door beklaagden en over te gaan tot het huren van de woningen.

De tenlasteleggingen A. 1 en A. 2 zijn in deze omstandigheden bewezen.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig en de tenlasteleggingen A en B vermengen zich in hoofde van eerste en tweede beklaagde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat slechts één bestraffing moet worden opgelegd.

De handelingen van beklaagden wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving. Door hun handelingen brengen beklaagden de veiligheid en gezondheid van hun huurders op een ernstige wijze in het gedrang.

Beklaagden zijn niet ter terechtzitting verschenen zodat de rechtbank niet kan peilen naar hun inzichten en intenties.

Het opleggen van de hierna bepaalde geldboete, en gevangenisstraf in hoofde van tweede beklaagde, is noodzakelijk om beklaagden te wijzen op de ernst van hun handelingen en hen ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

- Verbeurdverklaring

De door beklaagden verwezenlijkte huurinkomsten die voortvloeien uit het verhuren van voornoemde totaal ongeschikte wooneenheden vormen een illegaal vermogensvoordeel dat voortvloeit uit een misdrijf.

Nu het onaanvaardbaar is dat beklagden kunnen genieten van de vruchten van de door hen gepleegde misdrijven, dienen deze verbeurd te worden verklaard.

De door het Openbaar Ministerie gevorderde verbeuring van een illegaal vermogensvoordeel van 5.850 EURO vloeit voort uit de elementen van het strafdossier en dient te worden uitgesproken.

Art. 433terdecies bepaalt:

*“In de gevallen bedoeld in de artikelen 433undecies en 433duodecies worden de schuldigen bovendien veroordeeld tot de ontzetting van de rechten bedoeld in artikel 31, eerste lid.*

*De bijzondere verbeurdverklaring zoals bedoeld in artikel 42, 1°, wordt toegepast op de schuldigen aan het misdrijf bedoeld in artikel 433decies, zelfs ingeval de zaken waarop zij betrekking heeft niet het eigendom van de veroordeelde zijn, zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van de derden op de goederen die verbeurd zouden kunnen worden verklaard. Zij moet in dezelfde omstandigheden ook worden toegepast op het roerend goed, het deel ervan, het onroerend goed, de kamer of enige andere ruimte bedoeld in dat artikel.*

*Ze kan ook worden toegepast op de tegenwaarde van deze roerende of onroerende goederen die werden vervreemd tussen het tijdstip waarop het misdrijf werd gepleegd en de definitieve rechterlijke beslissing.”*

Er werd reeds geoordeeld dat overeenkomstig voormeld wetsartikel, en rekening houdende met de bepalingen van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, de verbeurdverklaring niet kan worden opgelegd wanneer zij betrekking heeft op een goed dat eigendom is van een derde ter goeder trouw.

Uit het strafdossier blijkt dat voormelde wooneenheden thans eigendom zijn van de heer [naam] die bij akte van 17.06.2016 overging tot de aankoop ervan.

De goede trouw van de heer [naam] staat niet ter discussie.

In die omstandigheden kan de verbeurdverklaring van de wooneenheden niet worden uitgesproken.

Nu geen gegevens voorliggen betreffende voornoemde verkoop, kan de rechtbank evenmin overgaan tot verbeurdverklaring van de tegenwaarde van het vervreemde onroerend goed.

## **2. DE HERSTELVORDERING**

Door de Wooninspecteur wordt op 21.06.2016 een herstellvordering opgesteld, en overgemaakt aan het Openbaar Ministerie (st. 50), die ertoe strekt de betrokken wooneenheden in overeenstemming te brengen met de minimaal voorziene kwaliteitsvereisten.

Het toekennen van deze herstellvordering is noodzakelijk opdat het onroerend goed te 2100 opnieuw zou voldoen aan de noodzakelijke en minimale kwaliteitsnormen.

Een termijn van 8 maanden om hieraan te voldoen, oordeelt de rechtbank redelijk en billijk.

Het opleggen van de hierna bepaalde dwangsom is noodzakelijk opdat ook daadwerkelijk tot het herstel zou worden overgegaan.

## **3. OP BURGERRECHTELIJK VLAK**

- *De vordering van de Stad A*

De vordering van de Stad strekt ertoe beklagden, solidair, te horen veroordelen in betaling een schadevergoeding voor ontruimings- en herhuisvestingskosten t.b.v. 5.457,00 EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

Deze vordering van de burgerlijke partij wordt ter terechtzitting niet betwist, is omstandig toegelicht in de neergelegde nota en komt de rechtbank niet onredelijk voor zodat deze moet worden toegelend.

Nu beklagden verstek laten, dient de rechtsplegingsvergoeding herleid te worden tot het minimaal voorziene bedrag.

- *De vordering van mevrouw .*

De vordering van partij strekt ertoe beklagden, solidair, te horen veroordelen in betaling van een morele schadevergoeding van 2.500 EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

Deze vordering van de burgerlijke partij wordt ter terechtzitting niet betwist, is omstandig toegelicht in de neergelegde nota en komt de rechtbank niet onredelijk voor zodat deze moet worden toegelend.

Nu beklagden verstek laten, dient de rechtsplegingsvergoeding herleid te worden tot het minimaal voorziene bedrag.



**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 182, 185, 186, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,  
 artikelen 1, 3, 5, 6, 7, 7bis 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 tenlastelegging B,  
 en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 41bis, 42-3°, 43bis, 50, 65, 66,  
 433 decies van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak jegens de burgerlijke partijen en vrijwillig  
 tussenkomende partij en bij verstek jegens eerste en tweede beklagde.**

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

**VEROORDEELT eerste beklagde** hoofdens de  
 vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B tot een geldboete van  
**EENENTWINTIGDUIZEND EUR, hetzij 3.000 EUR maal 7**  
**slachtoffers.**

**VEROORDEELT tweede beklagde** hoofdens de  
 vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B tot een  
 hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van  
**DRIEDUIZENDVIJFHONDERD EUR, hetzij 500 EUR maal 7**  
**slachtoffers.**

Verplicht **eerste en tweede 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 **elk 25**

EUR, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 25 december 2016, vermeerderd met 70 decimes, en gebracht op **elk 200 EUR**.

Verplicht **eerste en tweede** veroordeelde tot betaling van **elk 1/2** van de kosten van het geding belopende **270,21 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**.

Legt bij toepassing van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, aan **eerste en tweede** veroordeelde een bijdrage op van **elk 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 **21.000 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **126.000 EUR** bedraagt.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28/12/2011 de geldboete van **3.500 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **21.000 EUR** bedraagt.

Bepaalt –in hoofde van tweede veroordeelde- 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 **drie maanden** voor de geldboete van **3.500,- EUR**;

oOOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens **eerste** beklaagde en **tweede** beklaagde, ieder voor de helft, namelijk **5.850 euro** in totaal, 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.

Wijst de vordering van het Openbaar Ministerie met betrekking tot de verbeuring van het onroerend goed dan wel de tegenwaarde hiervan af.

oOOo

Beveelt het herstel van de woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping in het onroerend goed, gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken tot het wegwerken van alle gebreken van de betrokken woningen zodat deze voldoen aan de woonkwaliteitseisen conform art. 5 van de Vlaamse wooncode en dit binnen een termijn van 8 maanden, te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging zonder dat de verbeurd te verklaren som het bedrag van 25.000 EURO zal overschrijden.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te \_\_\_\_\_ in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelgd, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te \_\_\_\_\_ de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hem gekozen plaats.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop van de materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter.

oOo

**Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**

**1. stad \_\_\_\_\_, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen**

Verklaart de ingestelde vordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt eerste beklagde \_\_\_\_\_ en tweede beklagde \_\_\_\_\_ solidair om aan de burgerlijke partij stad \_\_\_\_\_, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen te betalen, als schadevergoeding, de som van **VIJFDUIZEND VIERHONDERD ZEVENENVIJFTIG (5.457,00) EURO** te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 12.04.2016 tot op heden en met de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt **eerste** beklagde . en **tweede** beklagde  
tevens **solidair** tot betaling aan de burgerlijke partij stad  
, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en  
Schepenen van de minimum rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van  
**ZESHONDERD (600,00) EURO**, gelet op het verstek van eerste en tweede  
beklagde.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

**Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**

**2.**

Verklaart de ingestelde vordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt **eerste** beklagde . en **tweede** beklagde  
**solidair** om aan de burgerlijke partij te  
betalen, als schadevergoeding, de som van **TWEEDUIZEND  
VIJFHONDERD (2.500,00) EURO** te vermeerderen met de vergoedende  
intresten aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 27.08.2015 tot op heden en met  
de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf heden tot op de  
dag van volledige betaling.

Veroordeelt **eerste** beklagde . en **tweede** beklagde  
tevens **solidair** tot betaling aan de burgerlijke partij  
van de minimum rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van  
**TWEEHONDERDVEERTIG (240,00) EURO**, gelet op het verstek van  
eerste en tweede beklagde.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve 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.

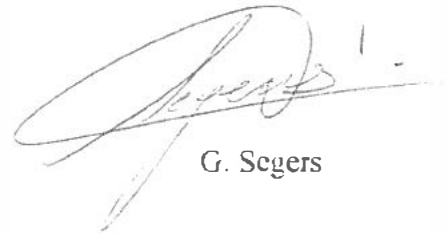
Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en erover beraadslaagd heeft en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op vijftien januari tweeduizendachtien in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

G. Segers, voorzitter van de kamer, enig rechter  
Het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting  
H. Wouters, griffier.



H. Wouters



G. Segers