

(B/1005) Voor loop door het o.n.

vonnis nr.

VONNIS

nummer: 2281

datum: 16.4.2012

De Rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, kamer 1C, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN55.LB.23983-09

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:

TEGEN:

verzekeringsbediende
geboren te op
wonende te
Verenigd Koninkrijk

BETICHT VAN:

Te

op het perceel aldaar gelegen te
gekadastreerd als
met een (globale) oppervlakte van 86 m²
eigendom van
ingevolge een akte van aankoop verleden door notaris op
12 september 2005

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

hetzij zonder voorgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging verstricken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning,

L. Tussen 28 juni 2006 en 5 maart 2007, op een niet nader bepaalde datum,

de handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1°, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk het verrichten van bouwwerken door het optrekken of plaatsen van een constructie;

meer bepaald het plaatsen van een houten open tuinberging van 6 meter bij 2 meter waarop een dakterras werd gemaakt, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning
de feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, §1, 1°, 146,1°- 3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999.

I. Tussen 28 juni 2006 en 5 maart 2007, op een niet nader bepaalde datum.

de handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1°, c) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk het verrichten van bouwwerken door het herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie,
meer bepaald het uitbreiden van de woning door over de volledige perceelsbreedte, tussen de bestaande scheidingsmuren, de woning 4 meter dieper te bouwen, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning
de feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, §1, 1°, 146,1°- 3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999,

III. Tussen 28 juni 2006 en 5 maart 2007, op een niet nader bepaalde datum.

de handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden 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 gemeubelde kamer,
meer bepaald het verbouwen van een eengezinswoning naar drie zelfstandige woningen, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning
de feiten, voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, §1, 7°, 146,1°- 3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd. 18 mei 1999;

B. Van 24 februari 2008 tot 24 februari 2009.

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 bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precare administratieve toestand of zijn/haar precare sociale toestand 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 misbruiker
met name ten nadele van _____ en
woongelegenheden 0/1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping

C. Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20 §1, 20 bis en 20 ter van het decreet van
15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals
gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, inwerking getreden bij artikel 4 van
het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007),
de hierna volgende woningen in het voormeld onroerend goed rechtstreeks
of via een tussenpersoon te hebben verhuurd 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 24 februari 2008 tot 24 februari 2009,
woning 0/1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, aan
- II. van 24 februari 2008 tot 31 oktober 2008,
woning 1/1, gelegen op de eerste verdieping, aan
- III. van 24 februari 2008 tot 24 februari 2009,
woning 2/1, gelegen op de tweede verdieping, aan

en in zake van :

1. COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN te

met kantoor te
woonskeuze doende bij haar raadsman, meester
kantoorhoudende te

- vrijwillig tussenkomende partij -
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester _____ loco meester
advocaat bij de balie te

2. DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor de provincie

met kantoren te

- vrijwillig tussenkomende partij -
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester _____ advocaat bij de balie te

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd. 5-01-2011

oOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord eerste vrijwillig tussenkomende partij - eiser tot herstel - in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester loco meester advocaat bij de balie te

Gehoord tweede vrijwillig tussenkomende partij - eiser tot herstel - in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester. advocaat bij de balie te

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester loco meester advocaat bij de balie te

Beklaagde is eigenaar van een woning aan de Hij kocht deze woning aan bij akte van 12 september 2005.

Op 28 juni 2006 werd een controle gedaan waarbij stedenbouwkundige inbreuken werden vastgesteld, die volledig ongedaan werden gemaakt. Het pand zou hersteld zijn in de oorspronkelijke toestand (st. III 1). Specifieke gegevens zijn hierover niet gevoegd in het strafdossier.

Op 24 februari 2009 werd een controle gedaan door de politie-leefmilieu en wooninspectie. Er werden stedenbouwkundige overtredingen vastgesteld (st. III 1). Tevens werden inbreuken vastgesteld met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen en bleken er ernstige gebreken aan de verhuurde woongelegenheden.

Het aanvankelijke PV terzake werd opgesteld op 24 februari 2009 (st. I43, I28).

Naar aanleiding van deze vaststellingen werden de woongelegenheden op de gelijkvloers, eerste en tweede verdieping ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij Besluit van de Burgemeester te dd. 22 juli 2009 (st. I46 - I 52). De woningen werden ontruimd.

De Wooninspectie te stelde PV op en verslag, op 30 juni 2009 (st. II77-II11). De woningen kregen in totaal 193 strafpunten. In het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek (st. II13 - III1) werd de ernstige gebrekkige toestand omschreven en werd besloten tot elektrocutie-, ontploffings-, brandgevaar.

Beklaagde voert betwisting met betrekking tot de stedenbouwkundige inbreuken, huisjesmelkerij en voert met betrekking tot de inbreuken op de wooncode aan dat hij hiervan geen kennis had en hij thans het nodige deed voor de renovatie van de woningen.

* Met betrekking tot tenlastelegging A. de stedenbouwkundige inbreuken.
De rechtbank stelt vooreerst vast dat deze niet verjaard zijn. Er is een geldige stuiting door de dagvaarding, herdaging op 24 maart 2011. De opmerking van beklagde is onterecht.

Na kennisname van de gegevens in het strafdossier waaruit blijkt dat er geen duidelijkheid is over de vroeger vastgestelde inbreuken in 2006, waar toen het pand in zijn oorspronkelijke toestand zou hersteld zijn (st. III 11), en de overeenstemming met de latere thans weerhouden inbreuken, meent de rechtbank dat het ook niet vaststaat dat de inbreuken AI, II en III, zoals weerhouden in de dagvaarding, aan beklagde toerekenbaar zijn.

Beklaagde verklaarde uitdrukkelijk dat hij de woning in onvergunde toestand aankocht en dat deze toestand niet door de notaris, immokantoor en verkoper werd medegedeeld. De inbreuken zijn er, doch de rechtbank acht beklagde hiervoor niet verantwoordelijk.

De rechtbank aanvaardt zijn uitleg. Beklaagde wordt vrijgesproken voor de tenlasteleggingen AI, II en III.

* Met betrekking tot tenlastelegging B. de huisjesmelkerij

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 huurprijzen laag of nihil, is er in casu toch wel sprake van een abnormaal profijt.

De huurders van het appartement op de gelijkvloers waren financieel precair in die zin dat verklozensteun ontving en geen inkomen had.

De rechtbank meent dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder precare toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het doch de bemiddeling door het rij de verhuring is daarbij toch ook niet onbelangrijk en is enigzins een verschonend gegeven.

Het blijkt ook niet dat de huurders in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken. Dit element wordt niet aangevoerd.

De rechtbank acht de tenlastelegging B lastens beklagde niet bewezen en spreekt beklagde hiervoor vrij.

* Met betrekking tot tenlastelegging C, de inbreuken op de Wooncode

Deze inbreuken acht de rechtbank lastens beklagde wel bewezen. De uitleg van beklagde over het feit dat hij niet in kennis was van de gebreken en dat de huurders niets lieten weten over de noodzakelijke herstellingen en hun voorafgekende kennis van de toestand van de appartementen en ook de vermelding door de bewoners zelf, is onaanvaardbaar. Beklagde dient zelf ervoor te zorgen dat vooraleer hij de woningen verhuurt, deze voldoen aan de vereiste hygiëne- en veiligheidsnormen. Hij dient regelmatig zelf controle uit te voeren en kan zich niet verschuilen achter onwetendheid. Een gebrek aan voorzorg en onachtzaamheid volstaat om het morele element bewezen te achten.

De rechtbank verwijst naar de gevoegde technisch verslagen, de vaststellingen van de verbalisanten (stuk II71-II77), de gevoegde foto's in het strafdossier, waaruit duidelijk blijkt dat de woningen van beklagde niet voldeden aan de vereiste kwaliteitsnormen. Het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek beschrijft de ernstige gebreken (st. II11, II12, II13).

De woningen werden derhalve later ook bij besluit van de Burgemeester dd. 22 september 2009 (stuk I46-I56) onbewoonbaar verklaard. Beklaagde mocht zijn woningen niet verhuren in een dergelijke gebrekkige toestand.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen CI, CII en CIII lastens beklagde bewezen.

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

De woningen van beklagde bevonden zich in een gebrekkige toestand, niet conform de veiligheidsnormen van de Vlaamse Wooncode en werden later ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Beklaagde mocht de woningen in dergelijke toestand niet verhuren, zodat de verhuur illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd.

De berekening door het Openbaar Ministerie wordt niet aangenomen gelet op de opmerking van beklagde over de niet betaalde huurgelden, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel wordt bepaald op 5000 euro.

* De vordering tot verbeuring van het onroerend goed wordt afgewezen gezien de vrijspraak van beklagde voor tenlastelegging A.

* Met betrekking tot de herstellvorderingen:

- Met betrekking tot de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot de stedenbouwkundige inbreuken. Beklaagde wordt vrijgesproken voor de uitvoering van de wederrechtelijke werken vermeld onder telastelegging AI, II en III. De instandhouding van de stedenbouwkundige inbreuken in niet kwetsbaar gebied is niet strafbaar meer. Het zou onredelijk en onlogisch zijn om de herstellvordering in te willigen indien de instandhouding niet meer strafbaar is en terwijl de inbreuken van de oprichting zelf lastens beklagde niet bewezen zijn. Deze herstellvordering cfr. art. 6.1.41 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt afgewezen.

- Met betrekking tot de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen op grond van art. 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Hier wordt het herstel van talrijke gebreken gevorderd met betrekking tot de woningen 0/1 en 2/1 en gebreken aan het gebouw doch eveneens betrokken op de woningen 0/1 en 2/1.

Er wordt aangevoerd dat dit het herstel betreft, van de gebreken die de stedenbouwinbreuk niet bestendigen. Er wordt verwezen naar rechtspraak van deze kamer en naar een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 19 oktober 2011 waarin een dergelijk herstel werd toegekend. Deze hebben betrekking op een andere feitelijke situatie. De rechtbank stelt vast dat een uitgebreide lijst van gebreken vermeld wordt in conclusie, die toch wel betrekking hebben op de verschillende woonentiteiten.

Deze woonentiteiten zijn onwettig doorgevoerd, zonder vergunning.

Beklaagde werd hiervoor niet verantwoordelijk geacht door de rechtbank, doch de stedenbouwkundige inbreuken zijn er wel.

Gezien er derhalve wel een wettelijk beletsel bestaat om het herstel van alle opgesomde gebreken op te leggen, lijkt de vordering van het College van Burgemeester en Schepenen, onredelijk en onwettig. Het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken aan niet-vergunde woningen maakt het integraal herstel, wat blijkt uit de uitvoerige opsomming van de gebreken met betrekking tot de hele woning en twee verschillende woongelegenheden, onmogelijk.

De vordering wordt afgewezen.

- Met betrekking tot de herstellvordering van de Wooninspecteur cfr. art. 20bis van de Vlaamse Wooncode.

De parlementaire voorbereiding van de decreetswijziging van art. 20bis vermeldt geenszins dat de principiële verplichting om de gebreken integraal te herstellen niet kan. Enkel als integraal herstel niet mogelijk is moet de rechter de alternatieve herstelmaatregel bevelen.

Gelet op de voorgaande motivering, dat integraal herstel hier onmogelijk is gelet op de stedenbouwkundige inbreuken, lijkt de vordering van de Wooninspecteur hier niet kennelijk onredelijk. Deze herstellvordering is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Door het opleggen van deze herstellvordering wordt vermeden dat verkrotte woongelegenheden opnieuw bewoond worden.

Deze maatregel belet ook niet dat beklagde de woonentiteiten toch herstelt na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

Beklaagde kan nog melding doen van het herstel van de gebreken cfr. art. 20bis§6 Wooncode.

Derhalve wordt deze herstellvordering toegekend.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op één jaar 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.

Strafmaat

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

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van beklaagde zodat de navolgende straf wordt opgelegd met uitstel teneinde beklaagde te motiveren zich van dergelijke feiten te onthouden.

De feiten CI, CII en CIII vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 191, 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, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;
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, gewijzigd door de wetten van 24 december 1993 en 22 april 2003, het KB van 19 december 2003 en de programmwet van 27 december 2004, en het KB van 31 oktober 2005;
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,
bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging C
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42,3°, 43bis, 65 van het Strafwetboek.

Rechtsdoende op tegenspraak

*Verleent akte aan Het College van Burgemeester en Schepenen van
en De Wooninspecteur van hun vrijwillige tussenkomst;*

Spreekt beklaagde VRIJ voor de hem ten laste gelegde feiten A en B.

VEROORDEELT :

- beklaagde hoofdens de vermengde feiten CI, CII en CIII tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van **DRIEDUIZEND EUR.**

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademastregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf en geldboete 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 7 februari 2003, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op 150,00 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 191,18 EUR - de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklaagde weerhouden en bewezen feiten - en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 32,27 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 3000 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 16500 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 drie maanden;

oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklaagde, namelijk 5000 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 7 oktober 2010 en 16 januari 2012), 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 tot verbeuring van het onroerend goed af.

oOo

Wijst de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van
:fr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af.

Wijst de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van
:fr. art. 20bis van de Vlaamse Wooncode af.

Beveelt, conform de herstellvordering van de Wooninspecteur, dat aan het pand een andere bestemming wordt gegeven cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het slopen van de woning, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van één jaar 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 de werken hiervoor bevolen

Dat de stedenbouwkundige inspecteur 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 stedenbouwkundige inspecteur 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;

oOo

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.

vonnis nr. 2281 F.

Aldus gewezen door de hierna vermelde rechter die de zaak behandeld heeft en aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op zestien april tweeduizend en twaalf in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

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