

Met getekend afschrift van een vonnis gewezen  
door de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen,  
bestemd voor bestuurlijke inlichting, afgeleverd aan  
- Het Openbaar Ministerie

vonnis nr. 379 F° )

# VONNIS

nummer : 379

datum : 17.1.2011

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.83847-09

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN :

000670	1	schoonmaker geboren te wonende te Belg	op
000671	2	werkvrouw geboren te wonende te Turkse	op

BETICHT VAN:

De eerste en de tweede,

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 hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

Te

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 bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire 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 misbruiken, met name ten nadele van hierna vermelde personen:

- I. van 1 oktober 2008 tot minstens op 1 februari 2009 ten nadele van [ ] een woning op de gelijkvloerse verdieping,
- II. van 1 mei 2009 tot 30 juni 2009 ten nadele van [ ] een woning op de eerste verdieping,
- III. van 2 september 2008 tot 30 juni 2009 een woning op de derde verdieping ten nadele van [ ] ;

B. 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), een woning in het onroerend goed

gelegen te [ ],  
gekadastréerd als [ ],  
met een oppervlakte van 377 m<sup>2</sup>  
eigendom van [ ], geboren te [ ] op [ ],  
en [ ], geboren te [ ] op [ ],  
bij akte verleden op [ ] ;

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 1 oktober 2008 tot minstens op 1 februari 2009 ten nadele van [ ] een woning op de gelijkvloerse verdieping,
- II. van 1 mei 2009 tot 30 juni 2009 ten nadele van [ ] een woning op de eerste verdieping,
- III. van 2 september 2008 tot 1 juni 2009 een woning op de tweede verdieping aan [ ],
- IV. van 2 september 2008 tot 30 juni 2009 een woning op de derde verdieping ten nadele van [ ] ;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der I ... } de kantoor te ..., dd. l ... (

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester C. De Munck, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Beide beklaagden zijn eigenaar van een pand aan de te ... . Bij controle door de Wooninspectie werd vastgesteld dat de verschillende woningen in het pand, zich in zeer gebrekkige toestand bevonden en dat het gebouw een veiligheids- en gezondheidsrisico inhield. Er bleek immers een ernstig electrocutiegevaar te bestaan, alsook een risico op CO-vergiftiging (st. II93-II99), II66, II67, II9 en II8).

Bij besluit van de Burgemeester en Schepenen te ... van 29 oktober 2008 (st. II6-II20) werden de woningen, gelijkvloers links, eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Beklaagden verhuurden de woningen aan personen die zich in een preciaire situatie bevonden. Beklaagde betwisten de intentie te hebben gehad om misbruik te maken van de kwetsbare positie van de huurders.

Tweede beklaagde zou ook geenszins betrokken zijn bij de verhuring. Zij werd nooit verhoord.

Bijkomend voeren zij aan dat de huurder ... : niet effectief verbleef op de derde verdieping, doch wel bij zijn vriendin.

Bovendien verschuilen zij zich achter de tussenpersoon ..., dewelke instond voor de verhuur.

1) 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 en gelet op het niet voldoen aan de veiligheidsvereisten, niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat eerste beklagde op de hoogte was van de bijzonder precaire toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het OCMW, en de precaire verblijfssituatie van de huurder , dewelke zelfs 600 EUR per maand betaalde.

Hieruit blijkt dat de huurders in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken. De opmerking met betrekking tot de huurder ; wordt niet weerhouden gelet op diens verklaring terzake (st. I23).

2) De rechtbank meent ook dat de betrokkenheid van tweede beklagde terecht weerhouden werd. Zij deelde immers als eigenares mede in de huuropbrengsten van de woning.

Beklaagden kunnen zich ook niet verschuilen achter het Immokantoor vermits zijzelf als eigenaars opdrachtgevers zijn tot verhuur.

3) De rechtbank verwijst naar de gevoegde technische verslagen, de vaststellingen van de verbalisanten, de gevoegde foto's in het strafdossier, waaruit duidelijk blijkt dat de woning van eerste en tweede beklagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De woningen kregen ook elk apart een groot aantal strafpunten.

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 29 oktober 2008 (stuk I16-I20) onbewoonbaar verklaard.

Beklaagden waren ook niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en mochten derhalve hun woning niet verhuren.

Bovendien werd verhuurd aan personen in preciaire toestand, zodat beklagden een abnormaal profijt bekwamen.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen A en B lastens beide beklagden bewezen.

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

De woning van eerste en tweede beklagde was ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en bevondt zich in een toestand welke niet voldeed aan de vereiste van art. 5 van de Wooncode, zodat de verhuur illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd.

De berekening door het Openbaar Ministerie lijkt correct, doch blijkbaar hebben beklagden de huurgelden niet allemaal effectief ontvangen, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel bepaald op 8550 euro opgelegd wordt met uitstel voor drie jaar, behoudens 1200 euro effectief.

4) De vordering tot verbeuring van de woning cfr. art. 433 terdecies dient verplicht te worden opgelegd gelet op de veroordeling van de feiten onder tenlastelegging A, doch enkel voor de gelijkvloers, eerste en derde verdieping. De verbeuring heeft betrekking op de schuldigen aan het misdrijf. Evenwel wordt de verbeuring opgelegd met uitstel vermits beklagden thans de woning in orde brachten.

#### Strafmaat

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

De rechtbank gaat wel in op het ondergeschikt verzoek tot opschorting voor beklagden, gelet op de geleverde inspanningen tot renovatie en teneinde hen te motiveren zich van dergelijke feiten te onthouden.

## OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 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, 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 3 en 4 der wet van 17 april 1878, bij toepassing van de artikelen 42,3°, 43bis, 50, 433terdecies van het Strafwetboek.

en bij toepassing van de artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964, gewijzigd door de artikelen 1 en 3 van de wet van 10 februari 1994, artikel 6 van de wet van 22.3.1999;

### Rechtdoende op tegenspraak;

*Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de feiten van de tenlastleggingen A en B, ten voordele van beide beklaagden voor een termijn van drie jaar, vanaf heden.*

Verplicht beide beklaagden **solidair** tot betaling van de kosten van het geding belopende **143,34 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van **elk 25,00 EUR**.

oOOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beide beklaagden, namelijk 8550 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 6 december 2010), 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.

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 genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopem;

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 **verbeurdverklaring** uitgesproken ten laste van veroordeelden, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden, **behoudens een effectief gedeelte van 1200 EUR.**

Verklaart verbeurd de woongelegenheden op de gelijkvloerse, eerste en derde verdieping, in het onroerend goed, gelegen te

, gekadastreerd als , met een oppervlakte van ? bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

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 **verbeurdverklaring** uitgesproken ten laste van veroordeelden, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

oOo

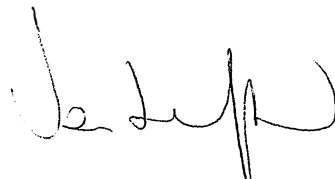
Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **zeventien januari tweeduizend en elf** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

A. Mertens,  
P. HANNS  
F. Van Huffel,

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



F. Van Huffel



A. Mertens