



BETICHT VAN:

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 genoemde personen, verkerende in een precaire situatie, hierna vermelde woongelegenheid in het pand te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd;

- I. van 1 mei 2008 tot 13 juni 2008,  
de woongelegenheid gelegen op de tweede verdieping vooraan aan \_\_\_\_\_ ;
- II. van 1 maart 2008 tot 13 juni 2008,  
de woongelegenheid gelegen op de derde verdieping aan \_\_\_\_\_ ;
- III. van of omstreeks van 12 oktober 2009 tot 12 januari 2010,  
ten nadele van \_\_\_\_\_ ;
- IV. van of omstreeks van 1 juni 2009 tot 12 januari 2010,  
ten nadele van \_\_\_\_\_ ;
- V. van of omstreeks van 1 augustus 2009 tot 12 januari 2010,  
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 \_\_\_\_\_  
gekadastraerd als \_\_\_\_\_  
met een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>  
eigendom van \_\_\_\_\_  
3 december 1964, en \_\_\_\_\_  
bij akte verleden op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ , op \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , geboren 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 mei 2008 tot 13 juni 2008,  
de woongegelegenheid gelegen op de eerste verdieping achteraan aan
- II. van 1 mei 2008 tot 13 juni 2008,  
de woongegelegenheid gelegen op de tweede verdieping vooraan aan
- III. van 1 maart 2008 tot 13 juni 2008,  
de woongegelegenheid gelegen op de derde verdieping aan
- IV. van of omstreeks van 12 oktober 2009 tot 12 januari 2010,  
een woning op de eerste verdieping
- V. van of omstreeks van 1 juni 2009 tot 12 januari 2010,  
een woning op de tweede verdieping
- VI. van of omstreeks van 1 augustus 2009 tot 12 januari 2010,  
een woning op de derde verdieping

en in zake van :

**008721**

**3. De WOONINSPECTEUR, Agentschap Inspectie RWO Vlaanderen, Wooninspectie Antwerpen**  
met zetel te 2018 Antwerpen, Lange Kivietstraat 111/113 bus 55  
- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser in herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester J. Claes, advocaat bij de balie te Antwerpen

**008722**

**4. Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad**  
met zetel te  
handelend als stedenbouwkundige overheid  
- vrijwillig tussenkomende partij -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester R. Pockelé-Dilles, advocaat bij de balie te Antwerpen

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd. ....  
boek deel nr. en dd. boek deel nr. en  
dd. boek deel nr

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord eerste burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester R. Pockelé-Dilles, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord tweede burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester V. Verhocven, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord eerste vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester J. Claes, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord tweede vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester R. Pockelé-Dilles, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester P. Dhollander loco meester G. Vanhoucke, advocaat bij de balie te Antwerpen;

\* Beklaagde is samen met zijn echtgenote eigenaar van een woning aan de te , opgedeeld in 3 bouwlagen met woningen op de eerste, tweede en derde verdieping. Op de gelijkvloers bevindt zich een café.

Op 13 juni 2008 werd door de Wooninspectie een controle uitgevoerd waarbij werd vastgesteld dat het pand van beklaagde ernstige gebreken vertoonde en waardoor de woongelegenheden niet voldeden aan de vereisten voor veiligheid en kwaliteit cfr. de normen van de Vlaamse Wooncode.

Er bestond electrocutiegevaar, ontploffingsgevaar, risico op CO-vergiftiging, en er waren vochtproblemen.

Beklaagde kon geen conformiteitsattesten voorleggen. Bij besluit van de Burgemeester van de stad van 22 oktober 2008 (st. 23-29) werden de woongelegenheden op de eerste verdieping, vooraan en achteraan, op de tweede verdieping en op de derde verdieping onbewoonbaar verklaard. Met betrekking tot de gelijkvloers, het handelspand, werden geen vaststellingen gedaan en werd ook geen Besluit genomen. Het pand werd ontruimd ingevolge een bevel van de burgemeester (st. 11).

Bij een tweede controle op 12 januari 2010, werd vastgesteld door de dienst Leefmilieu en de Wooninspectie dat er opnieuw bewoning was en er door beklagde drie woongelegenheden werden verhuurd, ondanks de onbewoonbaarverklaring op 22 oktober 2008.

De woning werd opnieuw ingevolge een toegangs- en ontruimingsbevel van de burgemeester dd. 5 januari 2010 ontruimd.

Beklaagde wordt vervolgd voor huisjesmelkerij en de inbreuken op de Wooncode. Voor de opdeling in drie bouwlagen, de stedenbouwkundige inbreuk, wordt beklagde niet vervolgd.

\* Uit de vaststellingen van de verbalisanten bleek dat beklagde verhuurde aan personen die financieel en administratief precair waren. Beklaagde betwist evenwel tenlastelegging A, zoals omschreven als 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. Er is in casu toch

wel sprake van een abnormaal profijt, gelet ook op de toch wel hoge huurprijzen van 400, 425 en 450 EUR per maand.

De woning mocht gelet op de onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder preciaire toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het OCMW, de afwezigheid van werk en de gezinssituatie van de huurders.

Hieruit blijkt dat de huurders in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken.

De rechtbank acht de feiten onder tenlastelegging A lastens beklagde derhalve bewezen.

De rechtbank verwijst verder naar de gevoegde technische verslagen (stuk 65-72, 95-102), het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek (st. 79-81), de vaststellingen van de verbalisanten (stuk 105-108, 113-115, 74-78, 50-52, 10-18), de gevoegde foto's in het strafdossier (stuk 57-64, 82-93), waaruit duidelijk blijkt dat de woning van beklagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 22 oktober 2008 (stuk 23-29) onbewoonbaar verklaard.

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

De rechtbank acht de tenlastelegging B lastens beklagde bewezen.

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

De woning van beklagde was ongeschikt en onbewoonbaar verklaard 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 wordt aangepast, rekening houdende met de opmerkingen van beklagde, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel wordt bepaald op :

- voor huurder	:	900,00 euro,
- voor huurder	:	0 euro,
- voor huurder	:	2550,00 euro,
- voor huurder	:	900,00 euro,
- voor huurder	:	<u>1600,00 euro,</u>
		5950,00 euro.

\* Met betrekking tot de vordering tot verbeuring van de woning cfr. art. 433terdecies.

Gelet op de veroordeling van beklaagde hoofdens tenlastelegging A, huisjesmelkerij, wordt cfr. art. 433terdecies SW. de verbeuring van de woning verplicht opgelegd;

Evenwel wordt de verbeuring opgelegd lastens beklaagde met uitstel gelet op de door beklaagde aangevoerde elementen en tevens gelet op het feit dat de echtgenote van beklaagde, die medeëigenaar blijkt te zijn, niet opgeroepen werd als belanghebbende derde.

\* Met betrekking tot de vordering van het College van Burgemeester en Schepenen en de vordering van de Wooninspecteur.

- Het College van Burgemeester en Schepenen te , vordert op basis van art. 20 bis van de Vlaamse Wooncode, de uitvoering van herstel- en aanpassingswerken van gebreken in het gebouw.

Op het pand rust een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het vermeerderen van het aantal woongelegenheden van 3 naar 4.  
Deze inbreuk betreft geen voorwerp van huidig strafdossier. Beklaagde wordt hiervoor niet vervolgd. De herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen werd voorgelegd aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid en deze verleende een negatief advies op 25 maart 2011.

Thans vordert men het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken aan het gebouw. De rechtbank meent dat deze vordering tegenstrijdig is aan de vordering van de Wooninspecteur, waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (pg. 10 conclusie Wooninspecteur), gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rust.

Het lijkt weinig zinvol deze vordering toe te kennen vermits ze niet complementair is met deze van de Wooninspectie.

De herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen wordt afgewezen.

- De Wooninspecteur vordert, op grond van art. 20bis van de Vlaamse Wooncode, zoals geherformuleerd in zijn conclusie van 19 september 2011, dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van de decretale of reglementaire bepalingen (art. 19 Vlaamse Wooncode)

De rechtbank meent dat het gevorderde herstel gerechtvaardigd is en gemotiveerd is in het belang van de vereisten van een goede woonkwaliteit overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, en zeker niet de bestendiging van de stedenbouwkundige inbreuk inhoudt.

Om die reden wordt de herstellvordering toegekend.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis. Een dwangsom van 125 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 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. Een uitstel wordt aan beklaagde deels verleend teneinde hem te motiveren zijn woning te renoveren.

De feiten A en B vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

### **OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 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 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 programmawet van 27 december 2004, en het KB van 31 oktober 2005;  
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,  
artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,  
bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging B,  
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42,3°, 43bis, 65, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek.



### **Rechtdoende op tegenspraak**

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

### **VEROORDEELT :**

- beklaagde, 1, hoofdens de vermengde feiten A en B tot een hoofdgevangenisstraf van **ÉÉN JAAR** en tot een geldboete van **vijfmaal VIJFHONDERD 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 genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoppen;

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 **uitgezonderd een effectieve gevangenisstraf van ZES MAANDEN**.

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 45 decimes, en gebracht op 137,50 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **560,10 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 31,28 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 vijfmaal 500 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete vijfmaal 2750 EUR of 13.750 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 éénmaal drie maanden;

oOOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk 5950,00 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 24 november 2010), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn ver-  
kregen, 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.

Verklaart verbeurd het onroerend goed, gelegen te :

gekadastréerd 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 van het onroerend goed uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

oOOo

Beveelt dat het pand gelegen te een andere bestemming moeten krijgen volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimelijke Ordening, hetzij de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van tien maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in het niet nakomen van de aanpassingwerken hiervoor bevolen.

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 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;

Wijst de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van af.

oOOo

**Rechtdoende over de vorderingen van de burgerlijke partijen:**

1. De vordering van de stad, is ontvankelijk, doch ongegrond.

De rechtbank benadrukt dat art. 15 van de Vlaamse Wooncode, in paragraaf §1, inderdaad bepaalt, dat de burgemeester alle maatregelen neemt die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van het besluit tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring.

Evenwel staat uitdrukkelijk vermeld dat dit de gevallen betreft wanneer het gaat om herhuisvesting waarbij de aard van de kosten omschreven wordt als, kosten van ontruiming (wat leegmaking van de woning betreft), vervoerskosten, stockeerkosten met betrekking tot het meubilair en goederen van de bewoners, installatiekosten, verblijfskosten, huurkosten.

In paragraaf §3 wordt bovendien bepaald dat wanneer de burgemeester de maatregelen niet uitvoert, de kosten van het optreden van de commissarissen zelfs ten laste zijn van de burgemeester en die voor de uitvoering van de maatregelen ten laste van de gemeente zijn.

Hier gaat het om de plaatsing van speciale deuren door de firma , wat een hermetisch afsluiten van het pand betreft, wat neerkomt op een de facto verzegeling, een bestuurshandeling van de burgemeester, dewelke uitdrukkelijk gemotiveerd moet zijn.

Het betreft een beveiligingsmaatregel.

Deze handeling werd niet gesteld, binnen een herhuisvesting cfr. art. 15 § 1 Wooncode, zodat de terugvordering van de kosten lastens beklagde worden afgewezen.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Verklaart de eis ontvankelijk doch ongegrond;

Verwijst deze burgerlijke partij tot de kosten van haar aanstelling.

---

2. De vordering van de burgerlijke partij  
lijk.

is niet ontvanke-

lijk.  
De gelijkvloers, zijnde het handelspand dat door hem gehuurd werd, maakt geen voorwerp uit van de onbewoonbaarverklaring van het pand van beklagde, dewelke enkel betrekking heeft op de eerste, tweede en derde verdieping.

De vordering is dan ook onontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Verklaart de eis onontvankelijk.

Verwijst deze burgerlijke partij tot de kosten van haar aanstelling.

oOo

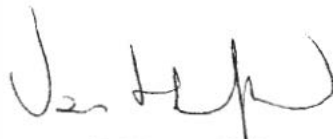
Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

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 oktober tweeduizend en elf** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

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

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



F. Van Huffel



A. Mertens

Dit afschrift bevat 12 blz

voor gemeentelijk gebruik afgeleverd aan  
de gemeente Antwerpen  
op 17 mei 2011  
Antwerpen 2011  
DE GRIFFIER



Bestemd en te dienen als  
bestuurlijke inlichting.



GEMEENTE ANTWERPEN  
Burgemeester  
op 17 mei 2011  
Antwerpen



GEMEENTE ANTWERPEN  
Burgemeester