

K.  
2V

Niet 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. 5144 F° 1

# VONNIS

nummer: 5144

datum: 17.10.2011

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.137067-07

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN:

2 D -10- 2011
NL DOSSIER

1 |  
**008731**      zonder beroep  
 geboren te ..... op  
 wonende te .....  
 Belgische

2 |  
**008732**      bediende  
 geboren te ..... op  
 wonende te .....  
 Belg

3 |  
**008733**      beroep niet gekend  
 geboren te ..... op  
 wonende te .....  
 Nederlander

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;

Te

op het perceel gelegen te  
gekadastreerd als  
met een (globale) oppervlakte van m<sup>2</sup>

- thans eigendom van de | , met maatschappelijke zetel te  
en met onderne-  
mingsnummer  
bij akte verleden op
- daarvoor eigendom van | , geboren te  
op  
bij akte verleden op
- daarvoor eigendom van | , geboren te  
bij akte verleden 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 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 de hierna vermelde personen in het voormelde onroerend goed:

- I. op 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 1, aan
- II. van 1 juli 2007 tot 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 2, aan
- III. kamer 5, aan  
a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE  
b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE  
DERDE
- IV. van 15 augustus 2007 tot 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 6, aan
- V. kamer 9, aan  
a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE

b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

VI. kamer 10, aan :

a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE

b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

VII. kamer 11, aan

a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE

b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

B. Bij inbreuk op de artikelen 2, 17, 17 bis en 17 ter van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (B.S. 07.03.1997), 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 kamerwoning of een kamer in 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 de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet, namelijk de volgende kamers aan de volgende personen in het voormelde onroerend goed:

I. op 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 1, aan

II. van 1 juli 2007 tot 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 2, aan

III. kamer 5, aan  
a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE  
b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

IV. van 15 augustus 2007 tot 22 november 2007:  
DE TWEEDE EN DE DERDE  
kamer 6, aan

V. kamer 9, aan  
a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE  
b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

VI. kamer 10, aan :  
a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE

b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

VII. kamer 11, aan

a) van 1 januari 2007 tot 13 april 2007: DE EERSTE EN DE TWEEDE

b) van 13 april 2007 tot 22 november 2007: DE TWEEDE EN DE DERDE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te , dd. 13 mei boek deel nr. .

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord eerste beklagde in haar middelen van verdediging, bijgestaan door meester T. De Hertogh, advocaat bij de balie te Mechelen, kantoorhoudende te 2800 Mechelen, Cellebroedersstraat 13;

Aangezien tweede en derde beklagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnen;

\* Op 22 november 2007 werd door de dienst Leefmilieu en Wooninspectie een controle uitgevoerd aan een woning aan de

Eerste beklagde was eigenaar van dit pand tot maart 2007 en verkocht het door aan derde beklagde op 13 april 2007. De verkoopovereenkomst tussen partijen dateert van 25 september 2006 (stukken eerste beklagde).

Het beheer gebeurde steeds door tweede beklagde dewelke de huurgelden inde en doorstortte naar de eigenaars. Op 18 juni 2008 werd het pand door derde beklagde doorverkocht aan de

Bij controle op 22 november 2007 werd vastgesteld dat het pand zich in een zeer onveilige toestand bevond met gevaar op CO-vergiftiging.

Bij Besluit van 29 februari 2008 van de Burgemeester te werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (st. 1-14).

De technische verslagen en het omstandig verslag vermelden de talrijke gebreken en omschrijven de erbarmelijke toestand (st. 9-13).

Het pand voldeed niet aan de vereiste veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers en studentenkamers.

Eerste beklaagde betwist haar verantwoordelijkheid aan de feiten AIIIa, AVa, AVIa, AVIIa, BIIIa, BVa, BVIa, BVIIa lastens haar weerhouden.

De rechtbank meent dat de vastgestelde toestand op 22 november 2007, geen "plotse" gebreken aantoont, doch veeleer een toestand die reeds maanden aansleepte.

Eerste beklaagde draagt als eigenaar een eind- en medeverantwoordelijkheid, ook waaneer zij het beheer aan tweede beklaagde overlaat.

Evenwel is de rechtbank van oordeel dat er weinig samenlopende elementen worden aangetoond om het misdrijf van huisjesmelkerij aan te tonen. Er werd maar één huurder verhoord en voor het overige bestaan geen effectieve gegevens met betrekking tot de vrije keuze van de huurders.

Eerste, tweede en derde beklaagde worden vrijgesproken voor de tenlastelegging A zoals lastens hen weerhouden.

De tenlastelegging B zoals lastens elke beklaagde weerhouden acht de rechtbank wel bewezen.

De rechtbank verwijst immers naar het gevoegde technisch verslag (stuk 9-13), de vaststellingen van de verbalisanten, waaruit duidelijk blijkt dat de woning van eerste en later derde beklaagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 29 februari 2008 onbewoonbaar verklaard.

Beklaagden waren niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en mochten derhalve hun woning niet verhuren. Tweede beklaagde had als beheerder zeker aan de eigenaars, gezien de gebrekkige toestand van het pand, zijn medewerking voor het innen van de huur moeten opzeggen.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen BIIIa, BVa, BVIa en BVIIa lastens eerste beklaagde, de tenlasteleggingen BI, BII, BIIIa en b, BIV, BVa en b, BVIa en b, BVII a en b lastens tweede beklaagde en de tenlasteleggingen BI, BII, BIIIb, BIV, BVb, BVIIb lastens derde beklaagde bewezen.

\* De vordering tot verbeuring van de huurgelden cfr. artikel 43 bis Sw. wordt ingewilligd lastens eerste en derde beklaagde, dewelke de huurgelden ontvangen hebben.

De woning van eerste beklaagde en later derde beklaagde was ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en eerste en derde beklaagde hadden 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 3012,00 euro voor eerste beklaagde en op 6891,00 euro voor derde beklaagde. Gelet op de aangevoerde omstandigheden en bijgebrachte stukken wordt voor eerste beklaagde de verbeuring opgelegd met uitstel voor drie jaar.

#### 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, doch voor eerste beklaagde wordt de straf opgelegd met uitstel, gelet op haar gunstig strafregister en de ter zitting aangehaalde elementen. Voor tweede beklaagde wordt eveneens uitstel verleend gelet op zijn aandeel aan de feiten.

De feiten, zoals weerhouden, vermengen zich als zijnde gepleegd met één-zelfde strafbaar opzet.

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

Gelet op de artikelen 162, 185, 186, 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 programmawet 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 B,  
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42,3°, 43bis, 65, 66 van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak jegens eerste beklaagde en bij verstek jegens tweede en derde beklaagde**

*Spreekt de drie beklaagden VRIJ hoofdens het hen ten laste gelegde feit A*

**VEROORDEELT :**

- eerste beklaagde, \_\_\_\_\_ hoofdens de vermengde feiten BIIIa, BVa, BVIIa en BVIIa tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot geldboete van **DUIZEND EUR**.

- tweede beklaagde, \_\_\_\_\_ hoofdens de vermengde feiten BI, BII, BIIIa en b, BIV, BVa en b, BVIIa en b, BVII a en b tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot geldboete van **DUIZEND EUR**.

Aangezien eerste en tweede veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een crimi-  
nele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden hebben opgelopen;  
dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze ver-  
oordeelden te doen verhopem;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewij-  
zigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **hoofdge-  
vangenisstraffen en geldboeten** uitgesproken ten laste van eerste en tweede veroordeelde,  
wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

- derde beklaagde, \_\_\_\_\_ hoofdens de vermengde feiten BI,  
BII, BIIIb, BIV, BVb, BVIIb, BVIIb tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES  
MAANDEN** en tot geldboete van **DUIZENDVIJFHONDERD EUR**.

Verplicht de drie veroordeelden, 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 toe-  
passing 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 **ieder 137,50 EUR**.

Verplicht de drie veroordeelden tot betaling van **elk 1/3** van de kosten van het  
geding belopende **500,19 EUR** - de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt  
door de lastens beklaagden weerhouden en bewezen feiten - en, bij toepas-  
sing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een  
vergoeding van **elk 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 geldboeten van 1000 EUR, vermeerderd worden met 45 decimes, zodat die geldboeten elk 5500 EUR bedragen.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 1500 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 8250 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor elke geldboete;

oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens eerste beklaagde, namelijk 3012,00 euro en lastens derde beklaagde, namelijk 6891,00 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 18 november 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.

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 de vermogensvoordelen uitgesproken ten laste van eerste veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

oOo

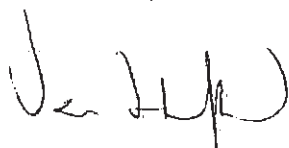
Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

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

AANWEZIG:

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

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

  
F. Van Huffel

  
A. Mertens