

AFSCHRIFT

van de minuten berustende ter griffie van de  
rechtbank van eerste aanleg Antwerpen  
afdeling Antwerpen

**VONNIS**

17260

nummer: 806

datum: 19.02.2018

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

Notitie nummer: AN55.LB.141246-15

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:  
en waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij, ter zitting d.d.  
2 oktober 2017:

**Stad** vertegenwoordigd door het college  
van burgemeester en schepenen  
Gevestigd te

- ter zitting vertegenwoordigd door meester B. Creemers, advocaat, loco  
meester A. Verlinden en meester T. Sterckx, advocaten bij de balie te  
Brussel, kantoorhoudende te 1050 Brussel, Louizalaan 106;

TEGEN:

**001188** Zonder gekend beroep  
Gehoren te on  
Wonende te  
Belg

BETICHT VAN:

Te van 8 april 2015 tot en met 17 november 2015

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

Huis met een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup>

eigendom van \_\_\_\_\_ geboren op \_\_\_\_\_,  
krachtens de akte van definitieve toewijs verleden voor Notaris  
dd. \_\_\_\_\_

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

namelijk de woning ten nadele van \_\_\_\_\_ (geboren op \_\_\_\_\_  
) , \_\_\_\_\_ (geboren op \_\_\_\_\_) ,  
geboren op \_\_\_\_\_ ) en \_\_\_\_\_ (geboren op \_\_\_\_\_)

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 3.850 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 gevocgd werd aan het  
dossier;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde  
door de bewaarder der Hypotheken kantoor te \_\_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_

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 G. Louwet, advocaat, loco  
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 partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester B. Creemers, advocaat, loco meester A. Verlinden en meester T. Sterckx, advocaten bij de balie te Brussel, kantoorhoudende te 1050 Brussel, Louizalaan 106;

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

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester P. Vermeulen, advocaat bij de balie te Antwerpen;

oOOo

## 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

### - Voorafgaandelijk

De rechtbank verleent akte aan de Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

### - Beoordeling

Beklaagde is de eigenaar van de woning gelegen te

Het wordt niet betwist dat beklaagde deze woning, ten tijde van de wechhouden incriminatieperiode, verhuurde aan mevr. : die er, samen met haar gezin, woonde.

Nu voornoemde woning niet zou voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, wordt beklaagde thans vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

Bij besluit van 08.04.2015 werd voornoemde woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Wanneer, ondanks dit besluit, het vermoeden van bewoning blijft bestaan, gaan de verbalisanten op 17.11.2015 tot controle over. Zij treffen voornoemde aan die verklaart ter plaatse te wonen.

Bij controle door ambtenaren van de Wooninspectie wordt vastgesteld dat aan de woning in totaal 69 strafpunten dienen te worden toegekend waardoor deze ongeschikt, en omwille van veiligheidsrisico's, tevens onbewoonbaar is.

Beklaagde ontkent niet dat hij zijn woning aan voornoemde verhuurde.

Beklaagde ontkent ook de technische vaststellingen van de verbalisanten niet.

Beklaagde houdt voor dat op het tijdstip van verhuring, d.i. februari 2012, het pand in perfecte staat zou zijn geweest en het de huurster zelf is die ingevolge verwaarlozing de oorzaak zou zijn van de slechte toestand van het pand.

In eerste instantie dient de rechtbank vast te stellen dat dit louter beweringen zijn van beklagde die niet, aan de hand van stukken of anderszins, aannemelijk worden gemaakt.

Verder blijkt uit de aard van de technische vaststelling (er ontbreekt een trap naar de kelder, de garage is niet toegankelijk voor de huurders, er is vochtindringing op de benedenverdieping, eerste en tweede verdieping, er staat water in de kelder, er zijn te weinig gearde stopcontacten enz.) dat deze bezwaarlijk op de huurder verhaald kunnen worden.

Tot slot stelt de rechtbank vast dat de woning van beklagde op 08.04.2015 onbewoonbaar werd verklaard, waarvan hij in kennis werd gesteld, en beklagde, hoe dan ook, genoodzaakt was hiertoe de noodzakelijk maatregelen te nemen.

Dat beklagde enige maatregel nam, blijkt uit niets. Beklaagde ging enkel verder met de verhuur van zijn woning.

Noch het gegeven dat beklagde woonachtig is in Londen, noch het gegeven dat hij zijn broer had gelast met het houden van toezicht op het gebouw, ontslaan beklagde van de op hem rustende verantwoordelijkheden.

Beklaagde diende te handelen, wist dat hij moest handelen maar heeft dit nagelaten en is bewust een woning blijven verhuren die manifest niet aan de geldende kwaliteitseisen voldoet.

Het hem ten laste gelegd feit is dan ook bewezen.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig.

De handelingen van beklaagde wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving. De handelingen van beklaagde vormen een gevaar voor de woonkwaliteit en de veiligheid van zijn huurders.

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de weerhouden feiten, de persoonlijkheid van beklaagde zoals deze is gebleken ter terechtzitting en zijn relatief gunstig strafrechtelijk verleden.

Het opleggen van de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete is noodzakelijk om beklaagde te wijzen op de ernst van zijn handelingen en hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

Gelet op het ontradende karakter van een uitgestelde bestraffing en nu beklaagde hiervoor nog in aanmerking komt, kan voor zowel de op te leggen gevangenisstraf als geldboete uitstel van tenuitvoerlegging worden toegestaan.

- Verbeurdverklaring

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

Nu het onaanvaardbaar is dat beklaagde kan genieten van de vruchten van de door hem gepleegde misdrijven, dienen deze verbeurd te worden verklaard.

De geraamde opbrengsten t.b.v. 3.850 EURO zijn gesteund op de elementen van het strafdossier en komen de rechtbank redelijk en gegrond voor.

Los van de vraag of deze huurgelden werkelijk werden ontvangen, dient de rechtbank vast te stellen dat beklaagde zich een uitvoerbare titel heeft verschafte voor achterstallige huurgelden zodat hij hoe dan ook een illegaal vermogensvoordeel heeft verworven dat voor verbeurdverklaring in aanmerking komt.

De verbeurdverklaring van voornoemde geldsom dringt zich dan ook op.

- De herstellvordering

Door de wooninspecteur werd een herstellvordering ingesteld die ertoe strekt het pand van beklagde in overeenstemming te brengen met de geldende kwaliteitseisen.

Gelet hetgeen voorafgaat dient deze vordering te worden toegekend.

Een termijn van 8 maanden oordeelt de rechtbank redelijk en billijk om beklagde toe te staan tot dit herstel over te gaan.

Teneinde beklagde er daadwerkelijk toe aan te zetten ook effectief tot herstel over te gaan, oordeelt de rechtbank het opleggen van de hierna bepaalde dwangsom noodzakelijk.

2. OP BURGERRECHTELIJK VLAK

De vordering van de stad . . . . . strekt ertoe beklagde te horen veroordelen in betaling van een materiële schadevergoeding van 2.768 EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

De gevorderde schadevergoeding betreffen kosten voor de ontruiming en herhuisvesting van de huurster van beklagde.

In besluiten stelt beklagde dat hij niet gehouden kan zijn tot deze kosten nu hijzelf zijn huurster meermaals zou verzocht hebben om het pand te verlaten hetgeen door de huurster geweigerd zou zijn geworden.

Van deze bewering van beklagde ligt geen enkel bewijs voor.

De rechtbank verwijst naar het eigen verzoekschrift van beklagde voor de vrederechter te Antwerpen met het oog op de ontbinding van de bestaande huurovereenkomst. Op geen enkele wijze wordt verwezen naar huidige problematiek. Enkel de huurachterstaal blijkt aanleiding te zijn geweest tot het instellen van de procedure.

Beklagde maakt zijn beweringen dan ook niet aannemelijk.

Cijfermatig wordt de ingestelde vordering niet betwist, deze is omstandig toegelicht in de neergelegde nota en komt de rechtbank redelijk en gegrond voor zodat deze moet worden toegekend.

Nu uit de voorliggende stukken blijkt dat beklagde werd toegelaten de procedure inzake collectieve schuldenregeling, herleidt de rechtbank de gevorderde rechtsplegingsvergoeding tot het minimaal voorziene bedrag.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 182, 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;  
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,  
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42-3°, 43bis 66 van het  
Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak.**

Verleent akte aan de Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

**VEROORDEELT** beklaagde hoofdens de feiten van de  
tenlastelegging tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot  
een geldboete van **TWEEHONDERDVIJFTIG EUR**.

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een  
hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, of tot een gelijkwaardige straf die in  
aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99 bis van het Strafwetboek, heeft  
opgelopen;  
dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze  
veroordeelde te doen verhoplen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964,  
de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf en de geldboete uitgesproken ten laste  
van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van één 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 25  
december 2016, vermeerderd met 70 decimes, en gebracht op **200 EUR**.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **287,58 EUR** op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van **51,20 EUR**.

Legt bij toepassing van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, aan veroordeelde een bijdrage op van **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 **250 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **1500 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 **vijfenzeventig dagen** voor de geldboete van **250,- EUR**;

oOOo

Verklaart verbeurd de illegale vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk **3.850,00 euro** 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<sup>o</sup> en 43 bis van het Strafwetboek.

oOOo

Beveelt het herstel van het onroerend gelegen te goed gelegen te  
en kadastraal gekend  
, door renovatie-,  
verbeterings- of aanpassingswerken tot het wegwerken van alle gebreken van de woning zodat deze voldoet 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.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelegd, 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.

oOOo

**Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**  
**Stad \_\_\_\_\_, vertegenwoordigd door het college van**  
**burgemeester en schepenen**

Verklaart de eis ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt beklagde \_\_\_\_\_ om aan de burgerlijke partij stad \_\_\_\_\_ vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen te betalen, als schadevergoeding, de som van **TWEEDUIZEND ZEVENHONDERD ACHTENZESTIG (2.768,00) EURO** te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 17.11.2015 tot op heden en met de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt beklagde \_\_\_\_\_ tot de kosten van het geding, in hoofde van de burgerlijke stad \_\_\_\_\_ vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen partij begroot en door de rechtbank vastgesteld op een minimum rechtsplegingsvergoeding van **VIERHONDERD VIJFTIG (450,00) EURO**.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

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 negentien februari tweeduizend achttien in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

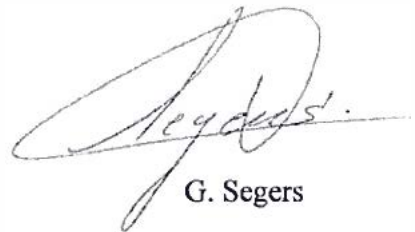
AANWEZIG:

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

D. Mariën, griffier.

A handwritten signature in cursive script, enclosed in a hand-drawn oval. The signature appears to read 'Mariën'.

D. Mariën

A handwritten signature in cursive script, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by the name 'Segers'.

G. Segers