

VONNIS

AFSCHRIFT

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

nummer: 807

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.33916-15

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN:

001189 Zonder gekend beroep
Geboren te op
Wonende te
Belg

BETICHT VAN:

Te

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
met een oppervlakte van 181 m²
eigendom van met
krachtens de akte van aankoop verleden voor notaris notaris te
geregistreerd op

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

I. Van 9 februari 2015 tot en met 9 november 2016

De woongegelegenheid 1/1 ten nadele van (geboren op
te

II. Van 9 februari 2015 tot en met 9 november 2016

De woongegelegenheid 1/ 2 ten nadele van
(geboren op te))

III. Van 9 februari 2015 tot en met 3 juni 2015

De woongegelegenheid 2/1 ten nadele van geboren
op), (geboren op),
(geboren op) en
(geboren op

IV. Van 9 februari 2015 tot en met 9 november 2016

De woongegelegenheid 3/1 ten nadele van
geboren op te

V. Van 17 februari 2015 tot en met 9 november 2016

De woongegelegenheid 3/2 ten nadele van (geboren op
te) en (geboren in het jaar te
)

VI. Van 9 februari 2015 tot en met 9 november 2016

De woongegelegenheid 3/3 ten nadele van
(geboren op te))

VII. Van 17 februari 2015 tot en met 17 februari 2016

De woongegelegenheid 3/ 4 ten nadele van (geboren op
te

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 36.470 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 gevoegd werd aan het dossier;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

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

oOOo

1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

Beoordeling

Beklaagde was voorheen zaakvoerder van de

Deze vennootschap baatte blijkbaar het café uit en huurde hiertoe het pand gelegen te

Het café werd uitgebaat op de gelijkvloerse verdieping van het pand. De bovenliggende eerste, tweede en derde verdieping waren onderverdeeld in kamers en studio's die aan derden werden verhuurd.

N.a.v. eerdere controles worden de eerste en derde verdieping van dit pand bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad d.d. ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Bij hercontrole op 03.06.2015 blijkt dat zowel het gebouw op zich, als de diverse woongelegenheden op de eerste t/m derde verdieping, ernstige tekortkomingen vertonen.

De woongelegenheden op de eerste en derde verdieping blijken wederom ongeschikt en onbewoonbaar te zijn. De woongelegenheden op de tweede verdieping is alsdan niet toegankelijk maar wordt niet geschikt voor bewoning geacht gelet op de tekortkomingen van het gebouw.

Ter plaatse treffen de verbalisanten diverse huurders aan van een woongelegenheden in het pand.

Dat de bewoners van het pand een woongelegenheden huurde die niet in overeenstemming is met de minimaal voorziene kwaliteitsnormen zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode, blijkt uit de technische vaststellingen.

~~In besluiten stelt beklagde dat hij niet is opgetreden als huurder, noch als verhuurder, van het betrokken pand. Beklaagde verwijst naar het gegeven dat zijn vennootschap, de _____, is opgetreden als huurder en verhuurder.~~

Uit de voorliggende elementen van het strafdossier blijkt dat beklagde weldegelijk feitelijk optrad als de verhuurder van de woongelegenheden. Zo liggen er meerdere huurovereenkomsten voor die door beklagde werden ondertekend, duiden de huurders beklagde aan als 'huisbaas' met wie ook mondelinge overeenkomsten werden aangegaan, en verklaarde beklagde ook zelf dat hij – blijkbaar zonder dat dit was toegestaan in het huurcontract – de bovenliggende verdiepingen van het pand aan derden verder onderverhuurde.

Beklaagde dient bijgevolg weldegelijk beschouwd te worden als de verhuurder van de betrokken woongelegenheden.

Verder stelt beklagde dat hij niet aansprakelijk kan worden gesteld voor de kwaliteit van de door hem verhuurde woongelegenheden, nu hijzelf slechts huurder was en dit de verantwoordelijkheid zou zijn van de eigenaar van het gebouw.

In welke hoedanigheid beklagde ook kon beschikken over de door hem verhuurde woongelegenheden, beklagde trad hierbij op als verhuurder en stond in voor de kwaliteit ervan. Nu beklagde wist dat deze niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteit, mocht beklagde niet overgaan tot de verhuur ervan en diende hij, mogelijk middels tussenkomst van de eigenaar, over te gaan tot de noodzakelijke herstellingen alvorens tot verhuring van deze woongelegenheden over te gaan.

Tot slot stelt beklagde dat verschillende woongelegenheden voorheen, d.i. bij controle op 30.09.2014 in orde zouden zijn bevonden. (zie stukken 5, 6 en 7, bundel beklagde)

De rechtbank stelt vast dat de voorliggende stukken niet het integrale technisch verslag uitmaken.

De rechtbank stelt verder vast dat uit het voorliggende besluit van de stad Antwerpen d.d. 09.02.2015 (st. 12-15) blijkt dat op basis van technische controles ook de desbetreffende woongelegenheden (appartement 1^{ste} verdieping rechts, appartement 3^{de} verdieping rechts voor, appartement 3^{de} verdieping links voor) allen 15 strafpunten scoorden en dus ongeschikt en

onbewoonbaar waren.

De door beklagde voorgelegde stukken zijn overigens ook (als bijlage) aan het strafdossier gevoegd. Het betreft de stukken 97 t/m 130. Uit de voorliggende stukken blijkt dat de weerhouden strafpunten het gevolg zijn van tekortkomingen in de gemeenschappelijke keuken.

In die omstandigheden staat het vast dat de woongelegenheden van beklagde geenszins 'in orde' waren.

Wel stelt de rechtbank vast dat in het besluit van 09.02.2015 niet tot de onbewoonbaarverklaring van het appartement gelegen op de 2^{de} verdieping wordt besloten.

De vaststellingen dat ook deze woning onbewoonbaar is, volgt slechts uit de controle van 03.06.2015.

Nu alsdan geen bewoning kon worden vastgesteld dient beklagde te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging III.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig en de tenlasteleggingen I, II, IV, V, VI en VII vermengen zich in hoofde van beklagde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat slechts één bestraffing moet worden opgelegd.

De handelingen van beklagde wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving. De handelingen van beklagde vormen een inbreuk op de woonkwaliteit van zijn huurders en brengen tevens de gezondheid van deze laatsten in gevaar.

Beklagde dient een ernstig signaal te worden gegeven om hem te wijzen op de aard en de ernst van de weerhouden feiten en hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

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

- Verbeurdverklaring

De door beklagde verwezenlijkte huurinkomsten die voortvloeien uit het verhuren van voornoemde totaal ongeschikte woonruimten 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 vordering van het Openbaar Ministerie strekt ertoe een geldsom van 36.470 EURO te horen verbeurd verklaren.~~

Deze vordering wordt toegelicht in het strafdossier en komt de rechtbank redelijk en gegrond voor. Gelet op de vrijspraak van beklaagde voor de feiten zoals vervat in de tenlastelegging III, dient de vordering herleid te worden met een bedrag van 9.680 EURO zodat een bedrag van 26.790 EURO verbeurd moet worden verklaard.

Op geen enkele wijze maakt beklaagde aannemelijk dat deze huurgelden niet zouden zijn ontvangen.

In besluiten stelt beklaagde dat deze vermogensvoordelen niet in zijn hoofd verbeurd kunnen worden nu hij de huurgelden niet zelf zou hebben ontvangen maar dat deze zouden zijn gestort op een rekening van zijn vennootschap.

Teneinde illegale vermogensvoordelen verbeurd te verklaren is het niet vereist dat deze vermogensvoordelen zijn opgenomen in het vermogen van beklaagde. Het volstaat, zoals in deze, dat de vermogensvoordelen voortvloeiën uit een misdrijf. De bestemming die beklaagde aan deze vermogensvoordelen heeft gegeven, is irrelevant. (zie in die zin Cass. 12.11.2013, AR P.12.1744.N, 12, op www.cass.be)

De herstellvordering

Ingevolge voormelde vaststellingen werd er door de Wooninspecteur m.b.t. het pand gelegen te een herstellvordering ingesteld. Ter terechtzitting vordert het Openbaar Ministerie de uitvoering van deze herstellvordering.

Nu werd vastgesteld dat het pand werd opgesplitst in afzonderlijke wooneenheden zonder vergunning, strekt de herstellvordering ertoe ofwel aan het pand een andere bestemming te geven dan wel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

Nu deze vordering ertoe strekt de vastgestelde onregelmatigheden weg te nemen, dringt de handhaving ervan zich op.

Een termijn van 12 maanden oordeelt de rechtbank redelijk en billijk voor uitvoering van deze herstellvordering.

Gelet op de concrete omstandigheden van de zaak, legt de rechtbank in deze geen dwangsom op.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 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;
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,
en bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen, zoals aangehaald in de
voormelde tenlasteleggingen,
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42-3°, 43bis, 65, 66 van het
Strafwetboek.

Rechtdoende op tegenspraak.

Spreekt beklagde **VRIJ** voor de feiten van de tenlastelegging
III.

VEROORDEELT beklagde hoofdens de vermengde feiten
van de tenlasteleggingen I, II, IV, V, VI, VII tot een hoofdgevangenisstraf
van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van **VIJFHONDERD 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 verhoppen;

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 twee jaar vanaf heden,
uitgezonderd een effectieve geldboete van 100 EUR, vermeerderd met 50 decimes,
zijnde 600 EUR, of een vervangende gevangenisstraf van **EEN MAAND**.

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 269,57 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 500 EUR, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete 3000 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 voor de geldboete van 500,- EUR;

oOo

Verklaart verbeurd de illegale vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk 26.790,00 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° en 43 bis van het Strafwetboek.

Wijst het meer – en andersgevorderde af.

oOo

Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal omschreven als met een oppervlakte van 181 m², een andere bestemming moet worden gegeven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en dit binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis.

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.

Wijst het meer – en andersgevorderde af.

oOo

Houdt de beslissing omtrent de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

oOo

Alles wat voor gaat 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.

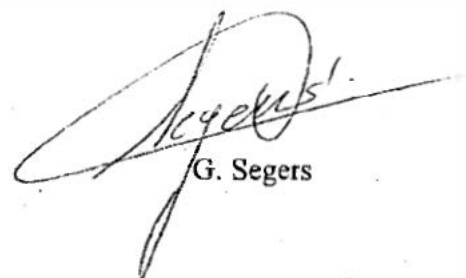
AANWEZIG:

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.



D. Mariën



G. Segers