



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 6178
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>20 december 2021</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>19CO14188</b> Dossiernummer <b>21A000802</b> Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie  
tegen:

BEKLAAGDE(N) :

RRN

geboren te op  
van Roemeense nationaliteit  
ingeschreven te

008083

beklaagde, die verstek laat gaan.

### TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

#### A huisjesmelkerij

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,

(art. 433 decies Sw)

**namelijk** het verhuren van kamers aan verschillende seizoensarbeiders, aan een huurprijs van 200euro per persoon per maand, daarbij misbruik makende van het feit dat deze personen slechts voor korte tijd in België verblijven en moeilijk onderdak vinden (precaire sociale toestand)

**1 te** tussen 1 februari 2016 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand te

**2 te** tussen 1 juni 2015 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand te

#### B een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via

tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,  
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

namelijk het verhuren van meerdere kamers die niet voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen aan een huurprijs van 200euro per persoon per maand

1 te tussen 1 februari 2016 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand te

2 te tussen 1 juni 2015 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand te

De kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die voorwerp van het misdrijf zijn, zijnde :

Voor het pand te :  
gekadastraerd als met een oppervlakte van  
in volle eigendom van (RR ) ingevolge schenking van de blote  
eigendom van de bouwgrond bij akte dd. 25/10/2010 voor notaris te en  
verzaking aan het vruchtgebruik bij akte dd. 03/02/2012 voor notaris te

Voor het pand te :  
gekadastraerd als met een oppervlakte van  
in volle eigendom van (RR ) ingevolge schenking van de blote  
eigendom van de bouwgrond bij akte dd. 25/10/2010 voor notaris te  
verzaking aan het vruchtgebruik bij akte dd. 03/02/2012 voor notaris te

\*\*\*

## PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 13/1/2021 ref.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

## beoordeling

### op strafgebied

#### *feiten*

De heer (beklaagde, verder: verhuurde twee panden gelegen te  
en te respectievelijk tussen 1 februari 2016 en 25  
april 2019, en tussen 1 juni 2015 en 25 april 2019.

huurde deze eengezinswoningen zelf en had ze onrechtmatig opgedeeld in meerdere wooneenheden. Deze wooneenheden verhuurde hij vervolgens door aan Roemeense seizoenarbeiders, die zich wegens hun sociale situatie in een precaire toestand bevonden. Een aantal van de seizoenarbeiders deelden kamers, maar ze verbleven ook in de woonkamer en drie van hen verbleven zelfs in het tuinhuis. Zowel het gebouw als de individuele kamers vertoonden gebreken en alle kamers die verhuurd werden, waren onbewoonbaar.

#### *bewijs, kwalificatie en toerekening*

De feiten kwamen aan het licht toen een verdachte van een winkeldiefstal verklaarde dat hij, samen met achttien tot twintig andere personen verbleef in twee woningen gelegen te nummers en te Wanneer de politiediensten vervolgens op 4 november 2018 een controle uitvoerden, troffen zij in het pand nummer een tiental personen.

Op 25 april 2019 voerde de wooninspecteur op vraag van de lokale politie een controle uit op de twee eengezinswoningen.

De wooninspecteur stelde bij beide panden vast dat ze clandestien waren opgedeeld in verschillende wooneenheden. Niet alleen de kamers van de woningen werden hierbij gebruikt als wooneenheid, maar ook het tuinhuis, waarin drie personen werden aangetroffen. In het totaal woonden er in het pand nummer (inclusief tuinhuis) twaalf personen en in het pand nummer woonden zes personen.

Zowel de panden als de verschillende kamers en het tuinhuis vertoonden verschillende gebreken. Zo waren er onder meer ernstige risico's verbonden aan de elektriciteit, was er geen branddetectiesysteem en beschikten een aantal kamers niet over verwarming. Alle wooneenheden werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Uit de nota van de Vlaamse Wooninspectie van 26 april 2021 tot actualisering van de vaststellingen van 25 april 2019, gevoegd bij het strafdossier, blijkt dat de gebouwen en alle wooneenheden gebreken van categorie II vertoonden, en de gebouwen en de meerderheid van de wooneenheden ook gebreken van categorie III vertoonden.

De wetgeving betreffende de kwaliteit van woningen die ter beschikking worden gesteld of verhuurd, wijzigde na de incriminatieperiode. De feiten onder tenlastelegging B zijn strafbaar gebleven op basis van de bepalingen van de Codex Wonen, zoals gepreciseerd in de nota houdende actualisatie van de kwalificatie, aan het dossier gevoegd door het openbaar ministerie en zoals vermeld in het beschikkend gedeelte van huidig vonnis.

Een aantal aanwezige huurders, allen seizoenarbeiders, werden verhoord. Zij verklaarden dat ze

in het pand gekomen waren via ene of en dat ze ofwel geen huur moesten betalen, ofwel nog niet wisten hoeveel huur ze moesten betalen.

In zijn verhoor op 12 juni 2019 verklaarde dat hij diegene was die beide panden huurde en ter beschikking stelde aan Roemeense personen, waarvan de meeste familie en vrienden waren. Zij betaalden per maand 200 euro huur aan Hij verklaarde verder dat de bezetting van de kamers (woningen) varieerde en dat hij ervan op de hoogte was dat zowel in de woonkamers als in het tuinhuis personen woonden. Op het moment van het verhoor woonde hijzelf met zijn vrouw en kind op nr. maar op nr. woonden nog Roemenen die hij zelf niet kende. Zijn broer, zou sinds mei 2019 de huurgelden betalen voor nummer maar had de huurovereenkomst nog niet op zijn naam laten zetten. In zijn verhoor bevestigde de broer van dit. Hij verklaarde verder nog dat hij van de verhuurder van nummer de tijd had gekregen tot september om de resterende Roemeense inwoners uit huis te zetten.

De eigenaar van het pand nummer , werd zowel op 25 juni 2019 als op 18 september 2019 verhoord. Hij verklaarde dat het pand huurde sinds 1 juni 2015 en dat hij er niet van op de hoogte was dat er buitenlandse werknemers in de woning verbleven. zou steeds zijn huurgelden cash betaald hebben. Op het moment van het tweede verhoor zou zelf in het pand wonen met zijn gezin, zouden alle buitenlandse werknemers vertrokken zijn en waren alle gebreken hersteld. Controle op 25 september 2019 bevestigde dat alle gebreken hersteld waren.

Ook de broer van en eigenaar van het pand nummer werd verhoord. Hij verklaarde er eveneens geen weet van te hebben gehad dat zijn woning verder verhuurd werd aan buitenlandse werknemers. Na de vaststellingen had hij een aangetekend schrijven verstuurd naar en de huurovereenkomst werd beëindigd op 1 augustus 2019. Op het moment van het verhoor zouden alle herstellingen reeds zijn uitgevoerd. Controle op 25 september 2019 bevestigde dat het pand geen gebreken meer vertoonde.

Uit nazicht van de inschrijvingen in het vreemdelingeregister van de gemeente bleek dat in de panden nummers er in totaal respectievelijk zestig en vijfentachtig personen van Roemeense nationaliteit waren ingeschreven. Op het moment van de controle werden de woningen ook nog bewoond door personen die niet ingeschreven waren.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden beklagde toegerekend.

### *straf en strafmaat*

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf met bijkomende straffen wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen, leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

maakte bij de feiten ook misbruik van de zwakke positie van de Roemeense seizoenarbeiders om hen disproportionele huurgelden te laten betalen. Deze (onder)huurders waren geen Belgische landstaal machtig en waren door hun korte verblijf in België niet in staat om hun rechten daadwerkelijk in te schatten en indien nodig af te dwingen. buitenlandse huurgelden te vragen die niet in verhouding stonden tot de accommodatie die hij ter beschikking stelde (en die op zich niet voor terbeschikkingstelling in aanmerking kwam).

is bij de behandeling afwezig en wordt niet vertegenwoordigd door een advocaat. De huidige leefomstandigheden en intenties van beklaagde worden dan ook niet verduidelijkt.

Gelet op de ernst van de feiten zijn een gevangenisstraf en een geldboete noodzakelijk. De geldboete wordt op basis van artikel 433*decies* Strafwetboek vermenigvuldigd met het aantal slachtoffers.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

## **TOEGEPASTE WETTEN**

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3,6, 25, 38, 39, 40, 41, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 186 Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

### **De rechtbank:**

bij verstek ten aanzien van



## Op strafgebied

### Ten aanzien van

Heromschrijft tenlastelegging B als volgt :

“ Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,  
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

*De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt :*  
*Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art.3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)*

**namelijk** het verhuren van meerdere kamers die niet voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen aan een huurprijs van 200euro per persoon per maand

**1 te** tussen 1 februari 2016 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand te

**2 te** tussen 1 juni 2015 en 25 april 2019, meermaals, op niet nader bepaalde data  
In het pand ”

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 – zoals heromschreven en B2- zoals heromschreven :

tot een **gevangenisstraf van 8 maanden**

en tot een geldboete van 72.000,00 EUR, zijnde een geldboete van 18 maal 500,00 EUR en vermeerderd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 87.000 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van

opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 293,54 EUR

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 december 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

- rechter  
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,  
met bijstand van griffier