

305  
4,20 euro

Niet-getekend &  
afgeleverd aan,

# VONNIS

nummer: 4128

datum: 21/11/2016

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

Notitie nummer: AN55.LB.76464-15

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:  
en waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij, ter zitting d.d.  
17 oktober 2016:

**008617** Zonder beroep  
Geboren te op  
Wonende te Antwerpen,  
Libisch-Arabische nationaliteit

- ter zitting vertegenwoordigd door meester A. Toumanova, advocaat bij de balie te Antwerpen;

TEGEN:

**008618** 1.  
Zonder beroep  
Geboren te op  
Wonende te Antwerpen,  
Turk

**008619** 2.  
Zonder beroep  
Geboren te  
Wonende te Antwerpen,  
Turkse

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;

De eerste en de tweede.

Te

een woning in het onroerend goed gelegen te  
 , gekadastreerd als  
 met een oppervlakte van 2a32ca, eigendom van (geboren op  
 ) en (geboren op ) 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 kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand, zijn/haar precaire sociale toestand, zijn/haar leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid 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:

I. van 1 juli 2014 tot en met 23 juni 2015 :

geboren te  
 op , die noch beschikt over legale  
 verblijfsdocumenten, noch beschikt over officiële inkomsten, een woning ter  
 beschikking hebben gesteld gelegen op de eerste verdieping (woning  
 die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en  
 woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.I;

II. van 19 november 2013 tot en met 1 december 2014:

, geboren te op , en  
 , geboren te op , die louter  
 beschikken over een leefloon van het OCMW voor een gezin (vader, moeder  
 en 3 kinderen), een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de

vierde verdieping (woning ) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.III;

B.

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,

rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld 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 juli 2014 tot en met 23 juni 2015:

de woning gelegen op de eerste verdieping (woning ) ten nadele van , geboren te op ;

II. van 19 november 2013 tot en met 23 juni 2015:

de woning gelegen op de derde verdieping (woning ) ten nadele van , geboren te in geboren op en , geboren te op ;

III. van 19 november 2013 tot en met 1 december 2014:

de woning gelegen op de vierde verdieping (woning ) ten nadele van , geboren te op , geboren te op , en hun 3 kinderen;

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 23.150 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven;

tevens te horen veroordelen tot bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van woning en in het onroerend goed gelegen te , bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheekkantoor van Antwerpen I, dd. 7 september 2016 boek 57 deel T nr .11816;

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partij in zijn middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester A. Toumanova, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Aangezien eerste en tweede beklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnen;

oOOo

## 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

### - Beoordeling

Op 23.06.2015 gaan de verbalisanten, samen met inspecteurs verbonden aan het agentschap RWO Wooninspectie, over tot controle van het pand gelegen te  waarvan beklaagden de eigenaars zijn.

Ondanks een besluit van onbewoonbaarheid d.d. 19.11.2013 door de burgermeester van de Stad Antwerpen, bleef een vermoeden van bewoning bestaan waarna tot controle werd overgegaan.

Bij onderzoek worden diverse personen in het gebouw aangetroffen. Het betreft o.m.  en  die beiden een wooneenheid in het gebouw huurden van eerste beklaagde. Deze huurders verklaarden dat zij reeds diverse opmerkingen omtrent de staat van het gebouw formuleerden naar eerste beklaagde toe doch deze verzuimde de gemelde gebreken te herstellen.

Verder onderzoek toonde aan dat, in de periode tussen het stedelijk bevel van onbewoonbaar verklaring en de controle ter plaatse, ook de personen  en  een wooneenheid van eerste beklaagde hebben gehuurd.

Dat het onroerend goed, en de erin vervatte wooneenheden, in een erbarmelijke staat verkeerden, blijkt uit de vaststellingen van de ambtenaren van de dienst Wooninspectie die aan de vier verschillende wooneenheden in het gebouw respectievelijk 85, 70, 55 en 76 strafpunten toekenden waardoor al deze wooneenheden ongeschikt werden verklaard voor verhuring en – gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners – tevens onbewoonbaar werden verklaard.

Bij verhoor erkent beklaagde een woning in slechte staat toch te hebben verhuurd, maar dit zou hij naar eigen zeggen gedaan hebben uit menselijkheid nu het voor de bewoners moeilijk zou zijn geweest een andere woning te vinden.

Tevens geeft beklaagde aan dat de slechte staat van de woning te wijten was aan de eigen handelingen van de huurders.

Deze verklaringen van beklaagde zijn niet te verzoenen met de officiële vaststellingen van het strafdossier. Zo blijkt uit de verklaringen van de huurders en dat deze een huurprijs diende te betalen van 500 EURO (exclusief kosten) per maand voor een sterk verwaarloosde wooneenheid. Dergelijke verhuring kan bezwaarlijk met de term menselijkheid worden bestempeld.

Wat de staat van de woning betreft, verwijst de rechtbank naar de technische vaststellingen waarbij werd vastgesteld dat er vochtinsijpeling was op de vierde verdieping, de elektriciteitsinstallatie niet voldoet, de gasinstallaties niet voldoen, de lift niet in werking is, brievenbussen en deurbellen afwezig zijn, geen rookmelders werden geïnstalleerd enz. Deze inbreuken kunnen bezwaarlijk aan de huurders verweten worden.

Het staat dan ook vast dat beklaagden wooneenheden die manifest niet voldeden aan de kwaliteitsnormen als voorzien in de Vlaamse Wooncode aan derden hebben verhuurd zodat de tenlasteleggingen B. I, B. II en B. III t.a.v. eerste en tweede beklaagde bewezen zijn.

Beklaagden worden tevens vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij t.a.v. de heer en het echtpaar (tenl. A. I en A. II).

Er is sprake van huisjesmelkerij wanneer een woning wordt verhuurd waarbij misbruik werd gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de huurder en er door de verhuurder een abnormaal profijt wordt beoogd.

De beoordeling van het misdrijf en het abnormaal profijt betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank waarbij de huurprijs, de situatie van de huurders, het als dan niet sociaal of financieel precair zijn, richtlijnen

vormen.

De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men enkel de besluiten tot onbewoonbaarverklaring en de vaststellingen m.b.t. de strafpunten en gebreken van de woning in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat wordt bekomen voor de verhuurder.

Uit de vaststellingen blijkt dat de verhuurde woning eigenlijk niet bewoonbaar was zodat in wezen iedere vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt uitmaakt.

Uit de dossierstukken blijkt verder dat de huurders . en zich in een bijzonder precaire positie bevonden nu de eerste illegaal in het land verbleef en het echtpaar | slechts met tussenkomst van het OCMW konden overgaan tot het huren van de woning.

Deze huurders hadden dan ook geen echt ander aanvaardbaar alternatief dan zich te laten misbruiken door beklaagden en over te gaan tot het huren van de wooneenheden.

De tenlastelegging A. I en A. II is bewezen ten laste van beklaagden.

- Strafmaat

De aan beklaagden ten laste gelegde feiten zijn bijzonder ernstig en vermengen zich in hunnen hoofde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat slechts één bestraffing moet worden opgelegd.

Door woningen te verhuren die zelfs niet voldoen aan de elementaire veiligheidsnormen, plegen beklaagden een ernstige inbreuk op de levenskwaliteit van hun huurders. Daarnaast wijzen de handelingen van beklaagden op een gebrek aan respect voor bestuurlijke beslissingen en misbruiken zij de kwetsbare positie van hun medeburgers voor snel en makkelijk geldgewin.

Beklaagden dient een duidelijk signaal te worden gegeven om hen duidelijk te maken dat dergelijk gedrag niet getolereerd kan worden. Het opleggen van de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete is hiertoe noodzakelijk.

- Verbeurdverklaring

De huurgelden die beklaagden bekwamen ingevolge de weerhouden misdrijven vormen illegale vermogensvoordelen. Nu het niet kan worden aanvaard dat beklaagden in het bezit blijven van de vruchten van de door hen gepleegde misdrijven dienen deze, zoals hierna bepaald, verbeurd te worden verklaard.

De wooneenheden en van het pand gelegen te  
vormen het voorwerp van het misdrijf als omschreven  
onder de tenlastelegging A en dienen overeenkomstig art. 433 *terdecies* SW  
verbeurd te worden verklaard.

- Herstelvordering

Aan het strafdossier werd een herstelvordering gevoegd die op 09.10.2015  
door de Wooninspecteur aan de procureur des konings te Antwerpen werd  
overgemaakt en waarbij het college van burgemeester en schepenen van de  
stad Antwerpen zich bij brief van 08.12.2015 aansloot.

Deze vordering strekt ertoe beklagden ertoe te brengen hun pand te  
renoveren en in overeenstemming te brengen met de minimale  
kwaliteitsnormen teneinde, onder meer, de veiligheidsrisico's voor de  
bewoners weg te nemen.

Deze vordering wordt door beklagden niet betwist, komt de rechtbank  
redelijk en noodzakelijk voor en dient te worden toegekend.

**2. OP BURGERRECHTELIJK VLAK**

De vordering van de burgerlijke partij (slachtoffer van de in de  
tenlastelegging A. I vermelde feiten) strekt ertoe beklagden te horen  
veroordelen in betaling van een morele schadevergoeding van 960 EURO  
meer intresten en kosten.

De rechtbank stelt vast dat de eigen fout van de burgerlijke partij – zijn  
illegaal verblijf in het land – rechtstreeks mede aan de basis ligt van de  
voorgehouden schade. Nu de burgerlijke partij hiervoor zelf  
verantwoordelijk is, dient zijn vordering als ongegrond te worden  
afgewezen.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 185, 186, 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 tenlastelegging B,  
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 65, 66, 42-1° en 3°, 43bis,  
433decies, 433terdecies van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak jegens de burgerlijke partij en bij verstek  
jegens eerste en tweede beklaagde.**

**VEROORDEELT :**

- **eerste** beklaagde : hoofdens de vermengde feiten van de  
tenlasteleggingen A en B tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES  
MAANDEN** en tot een geldboete van **driemaal DUIZEND EUR**.

- **tweede** beklaagde : hoofdens de vermengde feiten  
van de tenlasteleggingen A en B tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES  
MAANDEN** en tot een geldboete van **driemaal DUIZEND EUR**.

Verplicht **eerste en tweede** 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 **elk 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 28/12/2011, vermeerderd met 50  
decimes, en gebracht op **elk 150 EUR**.

Verplicht **eerste en tweede** veroordeelde tot betaling van **elk 1/2** van de  
kosten van het geding belopende **242,25 EUR in totaal** op heden en, bij  
toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een  
vergoeding van **elk 51,20 EUR**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd  
door de wet van 28/12/2011 **elke** geldboete van **driemaal 1000 EUR**,  
vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat **elke** geldboete **driemaal 6000  
EUR of 18.000 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 **elk éénmaal drie maanden**;



oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen lastens eerste en tweede beklagde, **ieder voor de helft**, namelijk 23.150,00 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.

Verklaart verbeurd lastens eerste en tweede beklagde de woonenheden en in het onroerend goed, gelegen te gekadastrerd als met een oppervlakte van 2a32ca bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelden en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

oOo

Beveelt het herstel van het onroerend goed gelegen te

met een oppervlakte van 2a32ca, door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren 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** onder verbeurte van een dwangsom van **150 EURO per dag**.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, 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 van de stad Antwerpen, 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

oOo

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

Verklaart de ingestelde vordering van partij . . . . . ontvankelijk doch ongegrond.

Verwijst de burgerlijke partij tot de kosten van haar aanstelling.

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 die aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **eenentwintig november tweeduizendzestien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

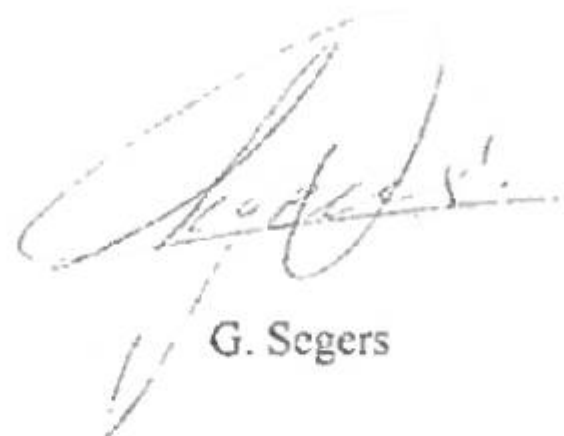
AANWEZIG:

G. Segers,  
T. Depoeder  
D. Mariën,

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



D. Mariën



G. Segers