

960/€4,70

VONNIS

nummer: 1955

datum: 24/04/2017

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

Notitie nummer: AN55.LB.35552-16

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**
en waarbij zich hebben aangesloten als burgerlijke partij:

3330 1.
Zonder beroep
Geboren te op
Wonende te Antwerpen,
Afghaanse nationaliteit

- ter zitting bijgestaan door meester H. De Jonge, advocaat bij de balie te Antwerpen;

3331 2.
Geboren te op
Wonende te Antwerpen,

- ter zitting vertegenwoordigd door meester N. Legrand, advocaat bij de balie te Antwerpen;

TEGEN:

3332
arbeider
geboren te op
wonende te Antwerpen,
Belg

BETICHT VAN:

Te , van 22 maart 2016 tot op heden.

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 verkeert 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,

met name ten nadele van hierna genoemde personen, verkerende in een precaire situatie, de hierna vermelde woongelegenheden verhuurd te hebben in het pand

I. aan , woning in de kelderverdieping;

II. aan ; kamer 0/1 op de gelijkvloerse verdieping
vooraan;

III. aan kamer 0/2 op de gelijkvloerse verdieping
achteraan;

IV. aan , woning 1/1 op de eerste verdieping;

V. , kamer 2/1 op de
tweede verdieping vooraan;

VI. aan , kamer 2/2 op de tweede
verdieping achteraan.

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, 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 hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd als

met een oppervlakte van 108m²,

eigendom van (°),

bij akte verleden op 18 maart 2003;

- I. aan , woning in de kelderverdieping;
- II. aan kamer 0/1 op de gelijkvloerse verdieping vooraan;
- III. aan , kamer 0/2 op de gelijkvloerse verdieping achteraan;
- IV. aan , woning 1/1 op de eerste verdieping;
- V. aan , kamer 2/1 op de tweede verdieping vooraan;
- VI. aan , kamer 2/2 op de tweede verdieping achteraan.

De betichte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlasteleggingen A en B en tot de bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 42, 1° en artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van de woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te :
 , bestemd/gediend hebbend om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde, conform de schriftelijke vorderingen van het OM neergelegd in het straf dossier.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te Antwerpen I, dd. 12 januari 2017 boek 57 deel T nr. 00300;

En inzake van:

1333

**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;

oOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partijen in hun middelen en besluiten,
- voor burgerlijke partij sub 1, bijgestaan door meester H. De Jonge,
advocaat bij de balie te Antwerpen;
- voor burgerlijke partij sub 2, vertegenwoordigd door meester N. Legrand,
advocaat bij de balie te Antwerpen;

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;

Aangezien beklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

oOo

1. **OP STRAFRECHTELIJK VLAK**

- Voorafgaandelijk

De rechtbank verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest
van haar vrijwillige tussenkomst.

- Beoordeling

Beklaagde is de eigenaar van het onroerend goed gelegen te
aan de

Bij besluit van de burgemeester te Antwerpen d.d. 15.01.2016 werd de kamer gelegen op de gelijkvloerse verdieping van dit gebouw onbewoonbaar verklaard.

Wanneer er vermoedens reizen dat ondanks dit besluit er toch verdere bewoning in het pand plaatsvindt, gaan verbalisanten en ambtenaren van de WOONINSPECTIE op 22.03.2016 over tot controle van het pand.

Bij deze controle worden er zes wooneenheden in het pand aangetroffen. Eén in de kelder, twee op de gelijkvloerse verdieping, één op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping.

In elk van deze wooneenheden worden er door de verbalisanten bewoners aangetroffen, in totaal 10 personen.

Er wordt vastgesteld dat de wooneenheden in zeer slechte staat verkeren en allen feitelijk onbewoonbaar zijn. De rechtbank verwijst naar de technische vaststellingen in het voorliggende proces-verbaal waar minstens 77 tot maximaal 188 strafpunten werden toegekend voor de diverse wooneenheden.

De strafpunten hebben niet enkel betrekking op de woonkwaliteit van de bewoners maar ook op hun veiligheid nu er indicaties voor elektrocutie, brand en ontploffingsgevaar werden vastgesteld.

Bij verhoor op 28.04.2016 bevestigt beklaagde zijn woning te verhuren aan derden. Hij stelt geen herstellingswerken te kunnen uitvoeren ingevolge gezondheidsproblemen en beperkte financiële middelen.

Onder de tenlastelegging B wordt beklaagde vervolgd voor inbreuken op art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

De rechtbank verwijst naar de technische vaststellingen van de verbalisanten zoals vervat in het strafdossier, de verklaringen van de bewoners en het gevoegde fotomateriaal waaruit duidelijk blijkt dat de door beklaagde verhuurde wooneenheden absoluut niet voldeden aan de geldende minimale kwaliteitsvereisten.

De tenlastelegging B is dan ook bewezen t.a.v. beklaagde.

Onder de tenlastelegging A wordt beklaagde vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij.

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 rechtbank verwijst naar voorgaande technische vaststellingen m.b.t. de kwaliteit van de door beklaagde verhuurde wooneenheden en het voorliggende besluit tot onbewoonbaarverklaring en is van oordeel dat wanneer dergelijke wooneenheden toch verhuurd worden, de verhuurder een abnormaal profijt realiseert.

Nu al de door beklaagde aangeboden wooneenheden feitelijk onbewoonbaar waren, is in wezen iedere vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt.

Uit de dossierstukken blijkt verder dat al de huurders van beklaagde zich in een financieel precaire situatie bevinden, zij genieten allen een vervangingsinkomen, waarbij meerdere personen tevens administratieve problemen kennen.

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

De tenlastelegging A is bewezen.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig en de tenlasteleggingen A en B vermengen zich in hoofde van beklaagde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat slechts één bestraffing moet worden opgelegd.

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

Beklaagde is niet ter terechtzitting verschenen zodat de rechtbank niet kan peilen naar zijn inzichten en intenties.

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.

- Verbeurdverklaring

Overeenkomstig artikel 433terdecies SW en artikel 42, 1° SW dient het onroerend goed, eigendom van beklaagde en gelegen te kadastraal gekend als verbeurd te worden verklaard.

De door beklaagde verwezenlijkte huurinkomsten die voortvloeien uit het verhuren van voornoemde totaal ongeschikte wooneenheden 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 rechtbank verwijst naar de berekening van het Openbaar Ministerie zoals gevoegd aan de schriftelijke vordering tot verbeurd verklaring en verklaart de som van 13.675 EURO verbeurd t.a.v. beklaagde.

- De herstellvordering

Op 10.06.2016 formuleerde de wooninspecteur een herstellvordering waarbij de stad Antwerpen zich bij besluit van 09.09.2016 aansloot.

De wooninspecteur stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is die toeliet dat voornoemde woning werd opgesplitst in zes wooneenheden zodat deze niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

Bijgevolg is het noodzakelijk de door de wooninspecteur voorgestelde bestemmingswijziging te bevelen, dan wel de sloop van het onroerend goed.

Een termijn van 10 maanden waarin beklaagde hieraan dient te voldoen komt de rechtbank redelijk en gegrond voor.

Nu uit het strafdossier blijkt dat beklaagde niet vrijwillig zijn medewerking hieraan zal verlenen, oordeelt de rechtbank het noodzakelijk hem te veroordelen tot de hierna bepaalde dwangsom.

2. OP BURGERRECHTELIJK VLAK

- De vordering van partij.

De vordering van de burgerlijke partij strekt ertoe beklaagde te horen veroordelen in betaling van een materiële schadevergoeding van 3.825

EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

De bevoegdheid van de rechtbank op burgerrechtelijk vlak wordt beperkt door de omvang van de strafrechtelijke veroordeling in die zin dat de burgerrechtelijke gevolgen dienen voort te vloeien uit de veroordeling van beklaagde op strafrechtelijk vlak.

De rechtbank stelt vast dat de vordering van de burgerlijke partij haar bevoegdheid overschrijdt nu schadevergoeding wordt gevorderd voor handelingen van beklaagde die buiten de weerhouden incriminatieperiode vallen.

De rechtbank herleidt de verschuldigde schadevergoeding dan ook ambtshalve tot de weerhouden incriminatieperiode hetzij vanaf 22.03.2016. Aan de burgerlijke partij dient ingevolge een schadevergoeding te worden toegekend van 2.125 EURO.

Een rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd overeenkomstig de toegekende schadevergoeding.

Nu beklaagde verstek laat, dient de rechtsplegingsvergoeding herleid te worden tot het minimaal voorziene bedrag.

- De vordering van partij El

De vordering van de burgerlijke partij strekt ertoe beklaagde te horen veroordelen in betaling van een materiële schadevergoeding van 2.000 EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

Deze vordering van de burgerlijke partij wordt ter terechtzitting niet betwist, is omstandig toegelicht in de neergelegde nota en komt de rechtbank redelijk en gegrond voor zodat deze moet worden toegekend.

Nu beklaagde verstek laat, dient de rechtsplegingsvergoeding herleid te worden tot het minimaal voorziene bedrag.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 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, 42, 43bis, 65, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek.

Rechtdoende op tegenspraak jegens de burgerlijke partij en de vrijwillig tussenkomende partij en bij verstek jegens beklaagde.

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

VEROORDEELT :

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

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**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28/12/2011 de geldboete van **5000 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **30.000 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**;

oOOo

Verklaart verbeurd het onroerend goed, gelegen te _____, gekadastreerd als _____ met een oppervlakte van 108m² bij toepassing van artikel 42,1° en artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

Indien het onroerend goed zou zijn vervreemd tussen het tijdstip van het weerhouden misdrijf en het definitief worden van huidige rechterlijke beslissing zal de verbeurdverklaring worden toegepast op de tegenwaarde van het onroerend goed.

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk **13.675,00 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.

oOo

Beveelt dat aan het pand gelegen _____ kadastraal gekend als _____ 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, binnen een termijn van tien maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te 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 te 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.

oOOo

Rechtsdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

1.

Verklaart de eis ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt beklagde [naam] om aan de burgerlijke partij [naam] te betalen, als schadevergoeding, de som van **DUIZEND TWEEHONDERD VIJFENTWINTIG (2.125,00) EURO** te vermeerderen met vergoedende intresten, aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 01.05.2016 tot op heden en de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt beklagde [naam] tot de kosten van het geding, door de burgerlijke partij [naam] begroot en door de rechtbank vastgesteld op een minimum rechtsplegingsvergoeding van **TWEEHONDERDVEERTIG (240,00) EURO**, gelet op het verstek van beklagde.

Wijst het meer en/of anders gevorderde af.

Rechtsdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

2.

Verklaart de eis ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt beklagde [naam] om aan de burgerlijke partij [naam] te betalen, als schadevergoeding, de som van **TWEE DUIZEND (2000,00) EURO** te vermeerderen met vergoedende intresten, aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 01.05.2016 tot op heden en de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt beklagde [naam] tot de kosten van het geding, door de burgerlijke partij [naam] I Sahal begroot en door de rechtbank vastgesteld op een minimum rechtsplegingsvergoeding van **TWEEHONDERDVEERTIG (240,00) EURO**, gelet op het verstek van beklagde.

Wijst het meer en/of anders gevorderde af.

Houdt de beslissing omtrent de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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 **vierentwintig april tweeduizendzeventien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

G. Segers,
H. Von Leuten
D. Mariën,

voorzitter van de kamer, enig rechter
1^{er} substituut-procureur des konings,
griffier.



D. Mariën



G. Segers