

V O N N I S

nummer : 5853

datum : 25.10.2010

De Rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, kamer 1C, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN55.LB.104716-07

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN :

**schoonmaakster
geboren te
wonende te**

Belgische

BETICHT VAN:

Te

Van of omstreeks van 1 november 2006 tot minstens op 9 februari 2008,

- 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 bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire sociale toestand 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 de

B. Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20§1, 20 bis en 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, inwerking getreden bij artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), een woning

gelegen te
gekadastraerd als
met een oppervlakte van 65 m²
volle eigendom voor 1/2 aan geboren te op
en
naakte eigendom 1/6 1/6 en 1/6

rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet,

namelijk door het ter beschikking stellen (verhuren) van een woning gelegen aan die niet beantwoordt aan de wettelijke normen inzake woonkwaliteit aan personen die zich in een sociaal en financieel kwetsbare toestand bevinden;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te , dd. 2 februari 2010

oOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester loco meester ; advocaat bij de balie te

* Beklaagde is eigenaar van een pand aan de

Op 11 september 2007 werd door de van de in samenwerking met de Vlaamse Wooninspectie een onderzoek verricht naar de woonkwaliteit van het pand van beklagde. De toestand van het pand bleek onveilig, ongezond en de woning voldeed niet aan de elementaire vereisten van de woonkwaliteit.

Uit de foto's en technische verslagen blijken de verschillende gebreken en het risico op brand- electrocutie- en ontploffingsgevaar. De woning haalde 64 strafpunten.

Het pand werd op 7 januari 2008 dan ook door de burgemeester te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (st. 62-65).

Beklaagde had de woning evenwel verhuurd aan
sedert november 2006, dewelke genoot van een Het
betaalde de huur ten bedrage van 850 EUR per maand, tot februari
2008.

Deze gegevens worden door beklaagde niet betwist. Wel betwist zij dat er misbruik was van de precaire situatie van het gezin en dat er een abnormaal profijt door haar beoogd werd.

Zij verwijst naar de niet-correcte houding van de huurders zelf, die alles afbraken en met 15 personen kwamen wonen in plaats van 7.

De rechtbank aanvaardt deze uitleg niet. Zij diende als verhuurder erover te waken dat de elementaire voorzieningen in orde waren. Onwetendheid maakt geen verschoning uit.

* De rechtbank benadrukt dat voor het misdrijf van huisjesmelkerij (tenlastelegging A) een tweedelig moreel element vereist is :

- enerzijds, de intentie om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon, ingevolge zijn precaire of onwettige toestand of zijn precaire toestand en,
- anderzijds, de bedoeling om een abnormaal profijt te beogen.

De beoordeling van deze elementen betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank. De huurprijs, situatie van de huurders, al dan niet sociaal of financieel precair zijn hierbij richtlijnen.

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

Iedere vergoeding voor verhuring van een woning die niet bewoonbaar is, maakt in wezen reeds een abnormaal profijt uit.

Met betrekking tot de materialiteit van de feiten verwijst de rechtbank naar de technische vaststellingen waaruit toch wel blijkt dat de normen met betrekking tot veiligheid en hygiëne niet werden nageleefd. Ook al zijn de

huuropbrengsten laag of nihil, is er in casu toch wel sprake van een abnormaal profijt.

Ook meent de rechtbank dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder precaire toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het

Hieruit blijkt dat de huurders in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken.

* Met betrekking tot tenlastelegging B verwijst de rechtbank naar het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek waaruit het risico op electrocutie, brand en ontploffing blijkt (st. 38, 39). Het is duidelijk dat de woning dus niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen, zoals gesteld in art. 5 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Beklaagde was ook niet in het bezit van een conformiteitsattest. Zij mocht de woning niet verhuren aan personen die zich in een sociaal en financieel kwetsbare toestand bevinden.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen A en B lastens beklagde bewezen.

* Met betrekking tot de vordering tot verbeuring van de huurgelden cfr. art. 43 bis SW., is de rechtbank van oordeel dat deze dient te worden ingewilligd. Beklaagde had geen geldig conformiteitsattest. Zij mocht de woning die niet beantwoordde aan de kwaliteitsvereiste, niet verhuren. De huurinkomsten zijn dan ook illegaal verworven. De berekening van het openbaar ministerie lijkt correct, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel bepaald wordt op 13.600 EUR.

* Met betrekking tot de verbeurdverklaring van de woning, cfr. art. 433 terdecies SW., meent de rechtbank dat deze dient te worden opgelegd gelet op het verplicht karakter ervan, gezien de veroordeling voor huisjesmelkerij zoals voorzien onder tenlastelegging A.

Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits ze aanleiding geven tot ernstige misbruiken ten opzichte van precair kwetsbare huurders en bovendien een inbreuk betekenen op de persoonlijke levenssfeer.

In het belang van een degelijk leefmilieu dienen de opgelegde normen met betrekking tot de vereiste woonkwaliteit strikt te worden nageleefd.

De rechtbank houdt evenwel rekening met de elementen en omstandigheden die door beklagde ter zitting worden aangehaald. Beklaagde heeft een blanco strafregister. Om die reden wordt aan beklagde uitstel verleend teneinde haar te motiveren zich van dergelijke feiten te onthouden.

Ook de verbeurdverklaring wordt opgelegd deels met uitstel.

De feiten A en B vermengen zich in hoofde van beklaagde als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 162, 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, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003; 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, gewijzigd door de wetten van 24 december 1993 en 22 april 2003, het KB van 19 december 2003 en de programmawet van 27 december 2004, en het KB van 31 oktober 2005; artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878, bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging B, en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 65, 42,3°, 43bis, 65, 433 decies, 433 terdecies van het Strafwetboek.

Rechtdoende op tegenspraak

VEROORDEELT :

- beklaagde, , hoofdens de vermengde feiten A en B tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van **éénmaal DUIZEND EUR**.

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden 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 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **hoofgevangenisstraf en geldboete** uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie 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 26/06/2000 en de wet van 7 februari 2003, vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op 137,50 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **153,67 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 25,00 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van éénmaal 1000 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete éénmaal 5500 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 éénmaal drie maanden;

oOOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk 13.600 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 19 januari 2010), 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.

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen** uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden, **behoudens een effectief gedeelte van 6800 EUR**.

Verklaart verbeurd het onroerend goed, gelegen te
gekadastreerd als met een oppervlakte van 65m2 bij
toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en die
voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen
ervan.

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewij-
zigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **verbeurd-
verklaring van het onroerend goed** uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt
uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

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 aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare
terechtzitting door de Voorzitter op **vijfentwintig oktober tweeduizend en
tien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

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