



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 / 2337
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 26 april 2021
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 16RA48311 Dossiernummer 16A055648 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) :

003016 1. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat t

003017 2 RRN
geboren in te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

003018 3. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door Meester advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

A. De eerste, de tweede en de derde,

Als mededader, om het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt,

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire 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,

te weten ten nadele van :

1 Te in de periode van 6 september 2016 tot en met 1 februari 2017
geboren te op die slechts
beschikt over een tijdelijke verblijfstitel en enkel leeft van een leefloon, een kamer te
hebben verhuurd op de tweede verdieping (kamer 2/2) van het pand die niet
voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsverestiten zoals
omschreven in tenlastelegging B.4

2 Te op 6 september 2016
geboren te op zonder geldige Belgische
verblijfstitel en zonder officiële inkomsten, een kamer te hebben verhuurd op de derde verdieping
van het pand die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.5

3 Te op 6 september 2016
geboren te op die enkel leeft van een
leefloon, een kamer verhuurd te hebben op de derde verdieping van het pand
die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en
woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B 7

B. De eerste, de tweede en de derde.

Als mededader, om het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt,

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, namelijk :

1 Te tussen 5 september 2016 en 2 februari 2017, meermaals op niet nader te bepalen data, onder meer op 6 september 2016 en laatst op 1 februari 2017,
een kamer op de eerste verdieping (kamer 1/1) van het pand :
- op 6 september 2016 : ten nadele van geboren te
op
- op 1 februari 2017 : ten nadele van geboren te op

2 Te op 6 september 2016
een kamer op de eerste verdieping (kamer 1/2) van het pand ten nadele van
geboren te op

3 Te in de periode van 6 september 2016 tot en met 1 februari 2017
een kamer op de tweede verdieping (kamer 2/1) van het pand ten nadele
van geboren te op ;

- 4 Te in de periode van 6 september 2016 tot en met 1 februari 2017
 een kamer op de tweede verdieping (kamer 2/2) van het pand ten nadele
 van geboren te op
- 5 Te op 6 september 2016
 een kamer op de derde verdieping (kamer 3/1) van het pand ten nadele van
 geboren te op
- 6 Te op 6 september 2016
 een kamer op de derde verdieping (kamer 3/2) van het pand ten nadele van
 geboren te op
- 7 Te op 6 september 2016
 een kamer op de derde verdieping (kamer 3/3) van het pand ten nadele van
 geboren te op

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde.
 ligging:

aard en oppervlakte: woning, oppervlakte

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als

(geboren op

en geboren op ,

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 19/01/1998

Eerste, tweede en derde gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **6.170 euro**, elk voor een derde, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

Eerste en tweede gedaagde tevens te horen veroordelen tot bijzondere verbeurdverklaring bij toepassing van artikel 433 terdecies van het Strafwetboek van de kamers 2/2, 3/1 en 3/3 in het onroerend goed gelegen te hierbovenomschreven.

En inzake :

De WOONINSPECTEUR van het Vlaamse Gewest,

met kantoren te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 56

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden op het kantoor Rechtszekerheid dd. 31/12/2018 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.

I. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Feiten en beoordeling van schuld

1.
Beklaagden, en worden vooreerst vervolgd voor huisjesmelkerij, namelijk:

- door het verhuren van een kamer 2/2 op de tweede verdieping van een pand op de aan die slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en enkel leeft van een leefloon (tenlastelegging A1);
- door het verhuren van een kamer op de derde verdieping van een pand op de aan zonder geldige Belgische verblijfstitel en zonder officiële inkomsten (tenlastelegging A2);
- door het verhuren van een kamer op de derde verdieping van een pand op de aan die enkel leeft van een leefloon (tenlastelegging A3).

Beklaagden worden daarnaast ook vervolgd voor het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (tenlastelegging B), namelijk:

- een kamer op de eerste verdieping (kamer 1/1) van het pand te tussen 5 september 2016 en 2 februari 2017, meermaals op niet nader te bepalen data, onder meer op 6 september 2016 en laatst op 1 februari 2017 (tenlastelegging B1),
 - o op 6 september 2016: ten nadele van
 - o op 1 februari 2017: ten nadele van
- een kamer op de tweede verdieping (kamer 1/2) van het pand te op 6 september 2016, ten nadele van (tenlastelegging B2);
- een kamer op de tweede verdieping (kamer 2/1) van het pand te in de periode van 6 september 2016 tot en met 1 februari 2017, ten nadele van (tenlastelegging B3);
- een kamer op de tweede verdieping (kamer 2/2) van het pand te in de periode van 6 september 2016 tot en met 1 februari 2017, ten nadele van (tenlastelegging B4);
- een kamer op de derde verdieping (kamer 3/1) van het pand te op 6 september 2016, ten nadele van (tenlastelegging B5);
- een kamer op de derde verdieping (kamer 3/2) van het pand te op 6 september 2016, ten nadele van (tenlastelegging B6),

- een kamer op de derde verdieping (kamer 3/3) van het pand op 6 september 2016, ten nadele van (tenlastelegging B7) te

Tot en met 31 december 2020 werden deze feiten van tenlastelegging B strafbaar gesteld door de Vlaamse Wooncode 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”* door artikel 2, §1, 31° en artikel 20, §1, lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Vanaf 1 januari 2021 worden deze feiten van tenlastelegging B strafbaar gesteld door de Vlaamse Codex Wonen 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.”* door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ingevolge de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021 worden de aan beklagde ten laste gelegde feiten bijgevolg als volgt geactualiseerd:

“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: [...]”

2.

Terwijl artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode het verhuren strafbaar stelde van een woning die niet voldeed aan de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, stelt de Vlaamse Codex Wonen 2021 enkel het verhuren van een niet-conforme of overbewoonde woning strafbaar.

Een niet-conforme woning is een woning die een gebrek vertoont als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° of 3° van de Vlaamse Codex Wonen. Een gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° of 3° van de Vlaamse Codex Wonen is een gebrek van categorie II (ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning) of een gebrek van categorie III (ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning). Een overbewoonde woning is een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm een veiligheids- of gezondheidsrisico of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt.

Niet elk gebrek geeft met andere woorden nog aanleiding tot een strafbaar feit. In die zin zal worden nagegaan of er ook onder de nieuwe regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen 2021 sprake is van strafbare feiten.

3.

Eerste en tweede beklagden werden ter terechtzitting van 22 maart 2021 vertegenwoordigd door hun raadsman. Derde beklagde werd bijgestaan door zijn raadsman. Zij betwistten enkel de hen ten laste gelegde feiten van tenlastelegging A. De feiten van tenlastelegging B werden niet betwist.

1.1. Overzicht van de relevante feiten

4.

In het kader van een gecoördineerde actie in samenwerking met het Agentschap RWO-Wooninspectie en de stad werd op 6 september 2016 een controle uitgevoerd te inzake woonkwaliteit en mogelijks huisjesmelkerij. Het pand is een rijhuis met een gelijkvloers en drie verdiepingen. Op het gelijkvloers van het pand bevond zich een handelsruimte met aparte ingang. Op de eerste verdieping waren er twee kamers. Op de tweede verdieping waren er drie kamers. Op de derde verdieping waren er vier kamers. Op elke verdieping was er tevens een gemeenschappelijke keuken en doucheruimte.

Eerste en tweede beklagde zijn beiden voor 50% volle eigenaar van het pand.

5.

Bij de controle werd in woning 1/1 aangetroffen, die er reeds 16 jaar woonde (sinds 1 januari 1998) en een maandelijkse huurprijs van 325 euro (met inbegrip van onkosten) betaalde. Hij betaalde zijn huur cash aan eerste of tweede beklagde. Voor kamer 1/1 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 64 strafpunten weerhouden.

Bij de controle werd in woning 1/2 aangetroffen, die er sinds 1 juli 2016 woonde. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van 350 euro (met inbegrip van onkosten). Hij betaalde zijn huur aan eerste of derde beklagde. Voor kamer 1/2 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 79 strafpunten weerhouden.

Bij de controle werd in woning 2/1 aangetroffen, die verklaarde er al 15 à 16 jaar te wonen. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van 470 euro (met inbegrip van onkosten), cash aan eerste beklagde. Voor kamer 2/1 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 64 strafpunten weerhouden.

Bij de controle werd in woning 2/2 aangetroffen, die verklaarde er sinds 1 juli 2016 te wonen. Hij overhandigde bij de controle zijn verblijfstitel, geldig tot 7 april 2021. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van 425 euro (met inbegrip van onkosten) cash aan derde beklagde. Hij verklaarde te leven van een leefloon van 806 euro, waarvan de eigenaar ook op de hoogte was. Hij verklaarde dat de kamer klein was, maar verder wel ok. Hij bleef er wonen omdat hij financieel niet weg kon. Een bewijs van de uitkering van een leefloon aan werd aan het strafdossier toegevoegd (stuk 118 strafdossier). Voor kamer 2/2 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 82 strafpunten weerhouden.

Bij de controle werd in woning 3/1 aangetroffen, die verklaarde er sinds 2 nachten te wonen en nog geen huurcontract te hebben gesloten. Ook de huurprijs werd nog niet bepaald. Hij verklaarde geen inkomsten te hebben en werk te zullen zoeken. Hij had enkel een Tunesisch paspoort en een Italiaanse verblijfskaart. Hij had geen klachten over het pand. Voor kamer 3/1 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 67 strafpunten

weerhouden.

Bij de controle werd in woning 3/2 aangetroffen, die verklaarde er al zes jaar te wonen en daarvoor een maandelijkse huurprijs van 250 euro (onkosten inbegrepen) te betalen, cash, aan eerste of derde beklagde. Hij had geen klachten over het pand en het was goed om er te wonen. Voor kamer 3/2 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 67 strafpunten weerhouden.

Bij de controle werd in woning 3/3 aangetroffen, die verklaarde de kamer sinds 3 maanden te bewonen voor een maandelijkse huurprijs van 400,00 euro (onkosten inbegrepen). Hij betaalde de huur cash aan derde beklagde. Hij verklaarde te leven van een eefloon van 814 euro per maand. Hij verklaarde tevens dat het gas niet werkte aangezien het op was en dat er geen gasflessen gekocht werden. Voor kamer 3/3 werden volgens het technisch verslag van het onderzoek van de kamer 79 strafpunten weerhouden.

6.

Volgens het omstandig verslag van de Woningcontroleur van de stad vertoonden de woningen in het gebouw ernstige gebreken en tekortkomingen die de gezondheid en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brengen. Er werd voor alle kamers in het gebouw op 9 november 2016 door de Burgemeester van de stad een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid genomen.

Bepaalde van de gebreken die bij de controle op 6 september 2016 werden vastgesteld, worden door de Wooninspecteur op heden volgens de huidige regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen ook ingedeeld als gebreken van categorie II of categorie III. Zo werd onder meer een risico op elektrocutie weerhouden, dat is ingedeeld in categorie III. Het gaat om gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten van het pand.

7.

Eerste beklagde ging niet in op een uitnodiging tot verhoor.

8.

Naar aanleiding van een melding tot herstel op 13 januari 2017 door derde beklagde werd er op 1 februari 2017 een hercontrole uitgevoerd. Daarbij bleek dat vier kamers nog steeds bewoond waren (namelijk kamer 1/1 door kamer 2/1 door kamer 2/2 door en kamer 3/1 door derde beklagde zelf). Bij de hercontrole bleken de kamers nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar voor kamer 1/1 werden er 18 strafpunten weerhouden, voor kamer 1/2 33 strafpunten, voor kamer 2/1 18 strafpunten, voor kamer 2/2 33 strafpunten, voor kamer 2/3 52 strafpunten, voor kamer 3/1 21 strafpunten, voor kamer 3/2 19 strafpunten, voor kamer 3/3 37 strafpunten en voor kamer 3/4 58 strafpunten.

Naar aanleiding van een melding tot herstel op 15 juni 2017 door derde beklagde werd er op 21 juni 2017 opnieuw een hercontrole uitgevoerd. Daarbij werd vastgesteld dat de eerder vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk ongedaan was gemaakt door samenvoeging van de kamers op de tweede verdieping en de derde verdieping tot telkens één woning. Voor woning 2/1 werden er nog 4 strafpunten weerhouden. Voor woning 3/1 werden er nog 3 strafpunten weerhouden. Voor kamer 1/1 en 1/2 werden er geen strafpunten meer weerhouden.

Naar aanleiding van een nieuwe melding tot herstel op 5 september 2017 door derde beklagde, werd er op 27 september 2017 opnieuw een hercontrole uitgevoerd. Alle woningen

beantwoordden op dat ogenblik aan de minimale kwaliteitsnormen.

9.

Er werd vervolgens op 6 juni 2018 een minnelijke schikking van 5.000,00 euro aangeboden aan eerste beklagde, te betalen voor 9 september 2018, maar die bleef onbetaald.

1.2 Beoordeling van schuld

10.

Beklaagden betwisten enkel hun schuld voor tenlastelegging A. Met betrekking tot tenlastelegging B bestaat er geen betwisting. De feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6 en B.7, zoals geactualiseerd, zijn bewezen gelet op de vaststellingen van de verbalisanten van de lokale politie en van de wooninspecteur (zoals onder meer weergegeven in de technische verslagen), de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten en de aan het strafdossier gevoegde foto's. Zij zijn zowel bewezen in hoofde van eerste en tweede beklagde (die eigenaar zijn van het pand) en in hoofde van derde beklagde (die de verhuring mee voor zijn rekening nam).

11.

Beklaagden betwisten wel hun schuld aan tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 en voeren daartoe het volgende aan:

- 1) de verklaringen van de huurders zijn bijzonder summier en werden niet op ernstige wijze op hun waarachtigheid onderzocht. De activiteiten van de huurders en hun inkomsten werden niet op een ernstige wijze onderzocht. Aan de hand van de beschikbare gegevens zou niet kunnen worden afgeleid dat de huurders zich in een situatie bevonden waarin zij geen andere mogelijkheid hadden dan zich te laten misbruiken;
- 2) beklagden worden gedreven door barmhartigheid naar mensen die op de huurmarkt niet aan de bak geraken. Zij gingen niet zelf op zoek naar huurders, maar werden door personen aangezocht. Zij zouden niet het typisch profiel van huisjesmelkers hebben aangezien zij steeds een contract ondertekenden
- 3) de kamers verkeerden niet in een toestand in strijd met de menselijke waardigheid;
- 4) er was ook geen sprake van een gewoonte in hoofde van beklagden.

12.

Artikel 433*decies* Strafwetboek stelt strafbaar het:

- 1) rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert,
- 2) 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,
- 3) door, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid,
- 4) met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Uit het strafdossier blijkt dat (die slechts beschikte over een tijdelijke verblijfstitel en enkel leefde van een leefloon), (die geen Belgische verblijfstitel had en geen officiële inkomsten) en (die leefde van een leefloon) zich bevonden in een precaire administratieve of sociale toestand. De verbalisanten controleerden de verblijfstitels van de huurders en met betrekking tot

werd er ook een bewijs van betaling van leefloon aan het strafdossier gevoegd (stuk 118 strafdossier). Er is geen reden om te twijfelen aan de verklaringen van de huurders en de vaststellingen van de verbalisanten omtrent hun precare administratieve of sociale toestand.

De rechtbank is verder van oordeel dat beklaagden wel degelijk een abnormaal profijt realiseerden en daartoe ook de intentie hadden. Het verhuren van een woning die niet voldoet aan de daarvoor vastgestelde vereisten en normen maakt op zich al een abnormaal profijt uit. Beklaagden vroegen maandelijks 425 euro en 400 euro voor de woningen van [redacted] en [redacted] telkens ongeveer de helft van hun maandelijks inkomens, terwijl er voor de woningen 82 strafpunten en 79 strafpunten weerhouden werden. De kamer van [redacted] had slechts een netto vloeroppervlakte van 11,56 m² en was volledig onaangepast voor bewoning. Bovendien was er sprake van insijpelend vocht, was er geen lavabo met aanvoer van warm en koud water en was er geen rookmelder, noch deurbel of brievenbus. De kamer van [redacted] had slechts een netto vloeroppervlakte van 11,61 m² en was volledig onaangepast voor bewoning. Er was geen lavabo met aanvoer van warm en koud water. Er was geen rookmelder, noch deurbel of brievenbus. [redacted] gaf daarenboven aan dat het gas niet werkte. Uit het voorgaande blijkt meteen ook dat de kamers wel degelijk verkeerden in een toestand in strijd met de menselijke waardigheid. Het feit dat de huurders met de situatie akkoord gegaan zouden zijn of beklaagden zelf zouden hebben aangezocht, neemt het onrechtmatig karakter van het misbruik evenwel niet weg. Het feit dat [redacted] en [redacted] toch ongeveer de helft van hun leefloon moesten afstaan, staat in schril contrast met de beweerde barmhartigheid van beklaagden.

Wat betreft [redacted] (tenlastelegging A.2) is de rechtbank wel van oordeel dat er niet is aangetoond dat er sprake is van een abnormaal profijt aangezien er, minstens op het ogenblik van de controle, geen huurgelden waren betaald.

De rechtbank spreekt beklaagden vrij voor de feiten van tenlastelegging A.2.

De feiten van tenlasteleggingen A 1 en A 3 zijn in hoofde van beklaagden daarentegen wel bewezen gelet op de vaststellingen van de verbalisanten en de wooninspecteur, de aan het strafdossier gevoegde foto's en technische verslagen, de verklaringen van de slachtoffers en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten en overige documenten. Dat er geen sprake zou zijn geweest van een gewoonte in hoofde van beklaagden doet aan het strafbaar karakter van de feiten geen afbreuk.

2. Straftoemeting

13

Alle feiten van de bewezen verklaarde tenlasteleggingen vermengen zich in hoofde van elke beklagde als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat de rechtbank met toepassing van artikel 65, eerste lid van het strafwetboek aan elke beklagde voor die feiten telkens slechts één straf kan opleggen, met name de zwaarste.

14.

Bij het bepalen van de straf houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, de omstandigheden waarin de feiten plaatsvonden en het strafrechtelijk verleden van elke beklagde.

De feiten zijn ernstig en ontoelaatbaar. Zij getuigen van een zucht naar onrechtmatig geldgewin

door het uitbuiten van mensen in een preciaire situatie en het negeren van de woonvoorschriften. De verhuuring van onbewoonbare panden houdt bovendien een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners en getuigt van een normvervaging en een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners van het pand.

Eerste en derde beklagde hebben ook geen blanco strafregister meer. Eerste beklagde werd in 2012 correctioneel veroordeeld voor opzettelijke slagen en verwondingen. Derde beklagde werd reeds 6 keer door de politierechtbank veroordeeld en liep ook al twee correctionele veroordelingen op (voor handel in verdovende middelen). Tweede beklagde heeft wel nog een blanco strafregister.

15.

De verdediging van beklagden vroeg in hoofdorde om beklagden slechts te veroordelen tot een eenvoudige schuldigverklaring, aangezien de redelijke termijn in deze zaak overschreden zou zijn buiten de wil van beklagden om. Ondergeschikt werd gevraagd om een milde toepassing te maken van de strafwet.

Of de redelijke termijn waarbinnen moet zijn beslist over een tegen een beklagde ingestelde strafvervolgning is overschreden, wordt onaantastbaar door de rechter beoordeeld, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak en de procedure in haar geheel. De rechter toetst de redelijke termijn daarbij aan de complexiteit van de zaak, het gedrag van de partijen en de bevoegde overheden en het belang dat de zaak heeft voor de partijen.

Na afronding van het onderzoek en meerdere herstelmeldingen werd op 6 juni 2018 een minnelijke schikking van 5.000,00 euro aangeboden aan eerste beklagde, te betalen voor 9 september 2018. Die bleef onbetaald. De zaak werd vervolgens gedagvaard op 19 december 2018 om te worden ingeleid op 28 januari 2019. Op die inleidingzitting werd de zaak op verzoek van beklagden in voortzetting gesteld naar 28 oktober 2019 voor eventuele afhandeling via een nieuwe minnelijke schikking, aangezien beklagden in het buitenland waren bij de aanbieder van de eerste minnelijke schikking. De zaak werd daarop opnieuw in voortzetting gezet voor behandeling van de zaak met een samenhangend dossier op 23 maart 2020. Ten gevolge van de coronacrisis kon de zaak op die zitting niet worden behandeld. De zaak werd vervolgens op 28 september 2020 opnieuw ingeleid, waar er voor beklagden niemand aanwezig was, maar door de Wooninspecteur om een uitstel werd verzocht om de zaak in staat te kunnen stellen. De zaak werd vervolgens op 23 november 2020 opnieuw in voortzetting gesteld voor behandeling met een samenhangende zaak waarin op verzoek van derde beklagde nog een laatste uitstel werd verleend (om derde beklagde toe te laten het in die zaak gevorderde herstel verder uit te voeren). Op de zitting van 22 februari 2021 werd de zaak nog een laatste maal uitgesteld op verzoek van derde beklagde die zich in quarantaine bevond en aandrang om de zaak in persoon bij te wonen.

Aan beklagden werd in eerste instantie de mogelijkheid gegeven om zich in regel te stellen door het uitvoeren van een herstel, waarna een minnelijke schikking werd aangeboden. De zaak werd vervolgens meermaals uitgesteld op verzoek of door toedoen van beklagden. In de gegeven omstandigheden is er volgens de rechtbank geen sprake van een schending van de redelijke termijn en is er ook geen reden voorhanden om slechts een eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken ten aanzien van beklagden.

16.

Gelet op de ernst van de feiten en het laakbaar karakter ervan acht de rechtbank enkel een

gevangenisstraf en een geldboete, zoals bepaald in het beschikkend gedeelte van dit vonnis, gepast om beklaagden het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien en herhaling te voorkomen.

Het basisbedrag van de geldboete wordt vermenigvuldigd met het aantal slachtoffers waarvoor de inbreuk onder tenlastelegging A werd vastgesteld, met name twee (namelijk er).

Gelet op het relatief gunstig strafregister van beklaagden acht de rechtbank het wel gepast om de tenuitvoerlegging van de gevangenisstraf evenals een gedeelte van de geldboete uit te stellen gedurende een termijn van drie jaar.

Beklaagde dient er zich wel zeer goed van bewust te zijn dat het gaat om een gunstmaatregel, die voor herroeping vatbaar is, ingeval er zich nieuwe strafbare feiten zouden voordoen.

3. Verbeurdverklaring

17.

Het openbaar ministerie vraagt op grond van artikel 433terdecies van het Strafwetboek schriftelijk de verbeurdverklaring conform artikel 42, 1° van het Strafwetboek van kamers 2/2, 3/1 en 3/3 van het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als afdeling met een oppervlakte van eigendom van eerste beklagde (geboren op en (geboren op , krachtens akte van aankoop verleden op 19/01/1998.

Gelet op de veroordeling van eerste en tweede beklagde voor tenlasteleggingen A1 en A3 is de verbeurdverklaring voor kamers 2/2 en 3/3 wettelijk verplicht, zodat deze ten aanzien van eerste en tweede beklagde, die eigenaar zijn van het onroerend goed, wordt uitgesproken. De verbeurdverklaring van kamer 3/1 wordt afgewezen als ongegrond, gelet op de vrijspraak van beklaagden voor tenlastelegging A2.

18.

Het openbaar ministerie vraagt daarnaast conform artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek ten aanzien van beklagde tevens de verbeurdverklaring van een bedrag van 6 170,00 euro aan wederrechtelijke vermogensvoordelen, zich baserend op de maandelijkse huurwaarden van de kamers, zoals weergegeven in de vordering tot verbeurdverklaring, gedurende de duur van de incriminatieperiode.

Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De berekening door het Openbaar Ministerie komt gegrond voor. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden. Daar misdad niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagden voordeel zouden halen uit de litigieuze feiten.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit een misdrijf zijn verkregen dient de rechtbank bovendien geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoop prijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt (zie ook Cass. 14 oktober 2014, AR P.13 1970.N).

Er wordt bijgevolg een bedrag van 6.170,00 euro aan illegaal bekomen huurgelden verbeurd verklaard conform artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek in hoofde van eerste, tweede en derde beklaagde, telkens voor één derde

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, 42, 43, 65, 66, 99bis strafwetboek

art. 4 V T.Sv

art. 191 Sv

art 1 en 8 wet 29/6/1964

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, _____, _____, _____ en De
WOONINSPECTEUR van het Vlaamse Gewest,

Verleent akte aan De Wooninspecteur van haar vrijwillige tussenkomst.

Actualiseert de tenlasteleggingen B zoals voormeld,

Op strafgebied

Ten aanzien van _____ eerste beklaagde

Spreekt _____ voor de tenlastelegging A2 vrij.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6 en B7- zoals geactualiseerd :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een geldboete van 8000,00 EUR, zijnde een geldboete van 2 maal 500,00 EUR en vermeerderd met 70 opdecimien.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4000,00 EUR, zijnde 2 maal 250,00 EUR,** vermeerderd met 70 opdecimien.

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 20,00 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 $1/3 \times 334,87 = 111,62$ EUR

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging A2 vrij .

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6 en B7 – zoals geactualiseerd :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een **geldboete van 8000,00 EUR**, zijnde een geldboete van 2 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.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4000,00 EUR, zijnde 2 maal 250,00 EUR**, vermeerderd met 70 opdecimen.

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 20,00 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 $1/3 \times 334,87 = 111,62$ EUR

Ten aanzien van derde beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging A2 vrij .

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A3, B1, B2, B3, B4, B5, B6 en B7 – zoals geactualiseerd :

tot een gevangenisstraf van 6 maanden

en tot een geldboete van 8000,00 EUR, zijnde een geldboete van 2 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.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4000,00 EUR**, zijnde 2 maal 250,00 EUR, vermeerderd met 70 opdecimen.

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 20,00 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 $1/3 \times 334,87 = 111,62$ EUR

Verbeurdverklaringen

Verklaart **verbeurd** lastens eerste, tweede en derde beklaagde overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 6170,00 EUR, elk voor een derde.

Verklaart **verbeurd** in hoofde van eerste en tweede beklaagde overeenkomstig artikel 433terdecies Sw., kamer 2/2 en kamer 3/3 van het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als met een oppervlakte van eigendom van eerste beklaagde geboren op | en tweede beklaagde (geboren op , krachtens akte van aankoop verleden op 19/01/1998.

Wijst meergevorderde af.

De kosten van herdagingen tot op heden begroot op 52,80 EUR, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

herstelvordering

Stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 26 april 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