

Vonnis nr. 2977 F° I

VONNIS

nummer: 2977

datum: 26/06/2017

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

Notitie nummer: AN55.LB.150219-14

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN:

1.
005089 Zonder beroep
Geboren te _____ op _____
Zonder gekende woon- of verblijfplaats in het Rijk
Belg

2.
005090 Zonder gekend beroep
Geboren te _____ op _____
Wonende te Antwerpen, thans _____
voorstel tot afvoering van ambtswege
Belgische

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;

Te _____
een woning in het onroerend goed gelegen te _____
gekadastreerd als _____
met een oppervlakte van 89ca.

Vonnis nr. 2977 F° 2

eigendom van _____ (geboren op _____) en
(geboren op _____ bij akte verleden op _____

De eerste en de tweede.

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 december 2012 tot en met 4 november 2014 :

_____ , geboren te _____ op _____ , die slechts beschikt over een B-kaart en enkel leeft van een OCMW leefloon, 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 1 juni 2013 tot en met 4 november 2014 :

_____ , geboren te _____) op _____ , en van 1 april 2014 tot en met 4 november 2014 tevens aan _____ , geboren te _____ op _____ en _____ , geboren te _____) op _____ , allen illegaal in het land en enkel levend van zwartwerk, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de tweede verdieping (woning 2/1) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.III;

III. van 1 september 2014 tot en met 4 november 2014 :

_____ , geboren te _____ op _____ en _____ , geboren te _____ op _____ , met enkel een buitenlands paspoort en geen officiële bestaansmiddelen, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de derde verdieping (woning _____) die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging B.V;

Vonnis nr. 2917 F° 3

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 december 2012 tot en met 4 november 2014
de woning op de eerste verdieping (woning) ten nadele van
, geboren te

II. op 4 november 2014 :
de woning op de eerste verdieping (woning) ten nadele van
, geboren te op ;

III. van 1 juni 2013 tot en met 4 november 2014 :
de woning op de tweede verdieping (woning) ten nadele van
, geboren te op , en van 1
april 2014 tot en met 4 november 2014 tevens ten nadele van
geboren te op en
geboren te op ;

IV. van 1 juni 2014 tot en met 4 november 2014 :
de woning op de derde verdieping (woning) ten nadele van
, geboren te op ;

V. van 1 september 2014 tot en met 4 november 2014 :
de woning op de derde verdieping (woning) ten nadele van
, geboren te op en
, geboren te op ;

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 19.760 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 de woningen , en in het onroerend goed gelegen te , bestemd/gediend te hebben om het misdrijf te plegen, ervan eigenaar zijnde.

Vonnis nr. 297 F° 4

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken op het hypotheekkantoor van
,dd. ' boek

En inzake van:

005091 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,

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

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;

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd
door meester D. Braun, advocaat, loco meester A. Davidovici, advocaat bij
de balie te Antwerpen;

oOOo

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

Beide beklaagden zijn eigenaar van een pand aan de . te

Vonnis nr. 2977 F° 5

Naar aanleiding van een controle op 4/11/2014 door de Wooninspectie Antwerpen bleek dat het pand zich in een toestand bevond die niet voldeed aan de elementaire gezondheids- en veiligheidsvereisten en derhalve vereiste woonkwaliteit conform artikel 5 van de Wooncode.

Er was elektrocutiegevaar en de verschillende woonentiteiten werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden (st. 9-1, 10, omstandig verslag).

Uit nazicht naar de historiek met betrekking tot het pand bleek dat er op 13/4/2011 een Besluit tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid genomen werd door de burgemeester van Antwerpen voor 1 woonentiteit, gelet op de 24 strafpunten.

Bij controle op 10/9/2013 bleek een andere woonentiteit, gelet op de 33 strafpunten ongeschikt en onbewoonbaar.

Het besluit van de burgemeester van de stad Antwerpen volgde op 17/2/2014.

Uiteindelijk werd de beslissing opgeheven op 24/6/2014 voor de woonentiteit.

Bij een controle op 13/2/2014 bleken evenwel andere woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar. Vandaar werd op 4/11/2014 een nieuwe controle uitgevoerd (st. 80-83, 84) door de Wooninspectie en de politie Leefmilieu (st. 151-127).

Uit onderzoek door de verbalisanten en verhoor van de huurders bleek dat sommigen onder hen zich in een preciaire situatie bevonden (st. 147-127). Zij hadden ook meermaals de verhuurder, eerste beklagde, in kennis gesteld van de gebreken, waaraan niets werd gedaan.

Er werd een hercontrole verricht op 1/4/2015 waarbij werd vastgesteld dat de gebreken aan de verschillende woonentiteiten, namelijk en vastgesteld op 4/11/2014 van toepassing bleven (st. 256-259).

Beklaagden verwijzen in hun conclusies en ter zitting naar de verschillende stappen die zij ondernamen, ondermeer ook via de vrederechter voor ontbinding van de huurovereenkomsten en het in orde brengen van de appartementen.

Zij betwisten de weerhouden tenlastelegging A, huisjesmelkerij, en benadrukken dat het genieten van OCMW-steun niet voldoende is om een bijzonder kwetsbare positie van deze huurders te weerhouden en ook zouden de huurprijzen niet abnormaal hoog geweest zijn. Zij houden ook voor dat ze niet wisten dat hun appartementen zich in slechte staat bevonden.

Zij stellen dat er zeker in hunnen hoofde geen opzet kan worden weerhouden, zeker niet lastens tweede beklagde die met de verhuur eigenlijk niets te maken had. Zij deden ook steeds het nodige om de gebreken te herstellen.

Vonnis nr. 2917 F° 6

De rechtbank weerhoudt hun stelling niet.

Beklaagden waren onachtzaam door zelf geen controle te hebben uitgevoerd met betrekking tot de toestand van de woningen en precare situatie van de huurders.

Gelet op de voorgaande besluiten tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring met betrekking tot de woonentiteiten kunnen zij geen onwetendheid aanvoeren.

Er was immers ook een structureel probleem aan het gebouw met betrekking tot de stabiliteit waarvan zij zeker op de hoogte werden gebracht.

De rechtbank benadrukt verder dat voor het misdrijf van huisjesmelkerij een tweedelig moreel element vereist is :

- enerzijds, de intentie om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon, ingevolge zijn precare of onwettige toestand of zijn precare 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.

De woning mocht gelet op de vaststellingen tot ongeschiktheid en de vorige onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

De rechtbank meent dat beklaagden op de hoogte waren van de bijzonder precare toestand van de huurders gelet op de tussenkomst van het OCMW. Dit houdt wel een aanwijzing in naar hun minimale inkomsten.

Vonnis nr. 2977 F° 7

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

Met betrekking tot de inbreuk op artikel 20§1 Wooncode verwijst de rechtbank uitdrukkelijk naar de vaststellingen van de Wooninspectie, de gevoegde foto's, het omstandig verslag met betrekking tot de woonkwaliteit en de uitgebreide technische verslagen waaruit duidelijk blijkt dat de woning van beklaagden niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen inzake gezondheid en veiligheid.

De gebrekkige toestand bleek ook uit de Besluiten van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Op 9 januari 2015 nam de Wooninspecteur een herstellvordering waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen zich op 13 februari 2015 aansloot.

Deze vordering is ingegeven door de vereisten van een goede woonkwaliteit en ter bescherming van de huurders. Enkel door toekenning ervan kunnen de inbreuken worden opgeheven.

De rechtbank bepaalt de termijn op één jaar na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Op grond van alle gegevens in het strafdossier, de verklaringen van de huurders, de vaststellingen van de wooninspectie en de verbalisanten acht de rechtbank de feiten A en B lastens beide beklaagden bewezen.

* De vordering tot verbeuring van de huurgelden conform artikel 43 bis Sw. wordt ingewilligd lastens beide beklaagden.

Ook tweede beklaagde genoot mede van de huurinkomsten.

De woning van beklaagden was ongeschikt en onbewoonbaar en voldeed niet aan de veiligheidsnormen. Beklaagden hadden geen geldig conformiteitsattest, zodat de verhuur illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd.

De rechtbank houdt rekening met de elementen die beklaagden aanvoeren en bepaalt het illegaal verworven vermogensvoordeel op 11.205 euro.

* Gezien de veroordeling van beklaagden voor tenlastelegging A gaat de rechtbank in op de vordering van het Openbaar Ministerie tot verbeuring van de woonentiteiten en in het pand aan de te

Vonnis nr. 217 F° 8

De rechtbank weerhoudt wel het argument van beklaagden met betrekking tot de toepassing van de strengere wet die pas geldt voor feiten van na 18 april 2014.

Gelet op artikel 2 van het Strafwetboek wordt deze verbeurdverklaring opgelegd met uitstel.

Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits de illegale verhuring van onbewoonbaarverkleerde panden, een ernstige inbreuk betekent op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit en ook aanleiding geeft tot misbruiken door de verhuurders.

Een strenge straf dringt zich op doch rekening houdend met het blanco strafregister van tweede beklagde en gunstig strafregister van eerste beklagde gaat de rechtbank in op het verzoek van tweede beklagde tot opschorting en wordt aan eerste beklagde een uitstel verleend om hen te motiveren zich van dergelijke feiten te onthouden en het herstel door te voeren.

Voor eerste beklagde acht de rechtbank een opschorting geen passend signaal.

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

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,
artikelen 1, 2, 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 tenlasteleggingen A en B,
en bij toepassing van de artikelen 2, 25, 38, 40, 42-3, 43bis, 65, 66, 433decies, 433terdecies van het Strafwetboek,
en bij toepassing van de artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964;

Vonnis nr. 2977 F° 9

Rechtsdoende op tegenspraak.

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

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

Aangezien eerste veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99 bis van het Strafwetboek, heeft opgelopen;

dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhopen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964, de tenuitvoerlegging van de hoofdgevangenisstraf en de geldboete uitgesproken ten laste van eerste veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Verleent aan tweede beklaagde voor de feiten van de tenlasteleggingen A en B de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van drie jaar, vanaf heden.

Verplicht eerste 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 eerste veroordeelde en tweede beklaagde tot betaling van elk 1/2 van de kosten van het geding belopende **269,57 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 de geldboete van **zesmaal 1000 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **zesmaal 6000 EUR of 36.000 EUR** bedraagt.

Vonnis nr. 2917 F° 10

Bepaalt –in hoofde van eerste veroordeelde- 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**;

oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens eerste en tweede beklagde, elk voor **de helft**, namelijk **11.205 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 3 woningen, namelijk woning , woning en woning in het onroerend goed, gelegen te gekadastreerd als afdeling met een oppervlakte van bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van eerste en tweede 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 (oud), gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **verbeurdverklaring** uitgesproken ten laste van **eerste en tweede veroordeelde**, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

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.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

oOo

Beveelt lastens eerste veroordeelde en tweede beklagde dat aan het onroerend goed gelegen te gekadastreerd gekadastreerd als met een oppervlakte van , dat in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, alle gebreken aan deze woonentiteiten dienen worden weggewerkt zodat het pand volledig voldoet

Vonnis nr. 2917 F° 11

aan de woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, binnen een termijn één jaar te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 150 per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Dat de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest en/of het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest 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 hen gekozen plaats;

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

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 erover beraadslaagd heeft en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **zesentwintig juni tweeduizendzeventien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

A. Mertens,
H. Von Woutersen
D. Mariën,

voorzitter van de kamer, enig rechter
1^o substituaat-procureur des konings,
griffier.



D. Mariën



A. Mertens