

V O N N I S

nummer : 698

datum : 26.11.2012

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.42799-10

in zake van: **HET OPENBAAR MINISTERIE**;
waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij ter zitting van 22 oktober 2012:

wonende te

- ter zitting vertegenwoordigd door meester
balie te

advocaat bij de

TEGEN :

**zelfstandig-
geboren te
wonende te**

Belg

BETICHT VAN:

Te

A. Van 1 mei 2010 tot 30 juli 2010.

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 precare administratieve toestand of zijn/haar precare 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 omstan-

digheden 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 een woning gelegen te ten nadele van

geboren op

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 van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

I. Van 1 december 2009 tot 30 juli 2010

namelijk de woning gedeeltelijk aan de (zie stuk 84) te hebben verhuurd ter beschikking gesteld aan vier personen, zijnde geboren op

geboren op geboren op
en geboren op

terwijl bij besluit van 15 oktober 2007 de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde en na controle op 12 juli 2011 bleek uit de vaststellingen door de Wooninspectie dat de woning ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast was ten gevolge van de score van 39 punten in het technisch verslag;

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

aard en oppervlakte: huis 83 m²
wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:
die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 28 augustus 2006 geregistreerd op 30 augustus 2006 bij akte verleden voor notaris te

II. Van 1 mei 2010 tot 30 juli 2010

namelijk de woning gedeeltelijk aan de (woning omvattende 1/1, 1/2, 1/3/1 en 1/3/1 zie stuk 83), te hebben verhuurd ter beschikking gesteld aan geboren op

terwijl bij besluit van 15 oktober 2007 de gehele woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde en na controle op 12 juli 2011 bleek uit de vaststellingen door de Wooninspectie dat de kamers die deel uitmaken van de woning op de eerste verdieping ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast waren ten gevolge van de hierna vermelde scores in het technisch verslag: 48 punten (de kamer vooraan) en 45 punten (kamer achteraan) en 78 punten voor de keukenfunctie, badkamer en toiletfunctie;

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

ligging:

aard en oppervlakte: huis 83 m²

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 28 augustus 2006 geregistreerd op 30 augustus 2006 bij akte verleden voor notaris te

betichte zich bevindende in staat van wettelijke herhaling, veroordeeld geweest zijnde tot een gevangenisstraf van ten minste één jaar, namelijk tot 1 jaar gevangenisstraf met 5 jaar uitstel hoofdens wederrechtelijke en willekeurige vrijheidsberoving, mondelingen bedreigingen, poging afpersing, verboden wapendracht ingevolge arrest van het hof van beroep te Antwerpen dd. 17 maart 2005 dat kracht van gewijsde bekomen heeft op het ogenblik der huidige feiten, en het nieuwe feit gepleegd zijnde voordat vijf jaar zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of sinds zijn straf verjaard is;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd. 2 mei 2012

oOo.

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meeste advocaat bij de balie te

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Aangezien beklagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

Op strafgebied.

Beklaagde is sinds augustus 2006 eigenaar van een onroerend goed gelegen aan de _____ te _____

De volledige woning, bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen, werd bij besluit van de Burgemeester van 15 oktober 2007 ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. Na controle door de Controleur Leegstand van _____ op 17 augustus 2007 bleek de woning immers diverse gebreken te vertonen, zowel wat betreft de elektriciteitsleidingen, het dak, als de ramen en deuren en daarenboven was er sprake van ernstige vochtschade en onvoldoende verluchting in de badkamer met CO-vergiftigingsrisico. De woning kreeg 50 strafpunten toebedeeld.

Omdat er een vermoeden was dat het onbewoonbaar verklaarde pand nog bewoond werd, werd opnieuw een controle gedaan op 30 juli 2010. Onmiddellijk bleek dat de kamers en de woning in zijn geheel niet voldeden aan elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid.

Aan het gebouw werd o.a. een gecorrodeerde ligger aangetroffen in de kelder, trap treden waren ongelijk en een trapleuning ontbrak. Erger was het gesteld met de onderscheiden appartementen en in de gemeenschappelijke ruimten.

Het appartement op het gelijkvloers, slechts aangepast voor bewoning door 3 personen werd in werkelijkheid verhuurd aan een gezin van 4 personen (het gezin _____). Er was zware vochtschade met schimmelvorming, elektrocutiegevaar, gebrekkige verlichting en onvoldoende verluchting. Dit appartement leverde 39 strafpunten.

In de gemeenschappelijke kook- en leefruimte op de eerste verdieping werd ernstige vochtschade en elektrocutiegevaar vastgesteld. Er bleek tevens een gebrekkige toegankelijkheid en onvoldoende natuurlijke verlichting. Blijkens het onderzoek van de Wooninspecteur leverde dit alleen al 33 strafpunten op. De gemeenschappelijke badkamer met toilet op de eerste verdieping was goed voor 18 punten.

De kamers op de eerste verdieping, verhuurd aan het gezin _____ vertoonden gelijkaardige gebreken en leverden respectievelijk 48 en 40 strafpunten op.

De woning op de tweede verdieping was in renovatie, doch leverde desondanks nog eens 9 strafpunten op.

verklaarde op 30 maart 2010 dat hij het appartement op de eerste verdieping sinds een drietal maanden huurde als zijn hoofdverblijfplaats voor een maandelijkse huurprijs van 500,- euro die hij cash betaalde en waarvoor hij geen ontvangstbewijs kreeg. Huurder van het gelijkvloerse appartement verklaart eveneens te huren als hoofdverblijfplaats en hiervoor een maandelijkse huurprijs te betalen van 550,- euro. Ook zij betaalt cash aan beklagde. Zij benadrukt in haar verklaring de problemen inzake vocht en schimmelvorming en bevestigt dat beklagde bij het afsluiten van de huurovereenkomst niets gezegd heeft over de onbewoonbaarverklaring van het pand.

De verbalisanten stellen vast dat geen der betrokkenen enige geldige verblijfsdocumenten kunnen voorleggen en dat zij duidelijk leven in een precaire financiële toestand. Het wordt een ontruimingsbevel betekend en bij Besluit van de Burgemeester van 10 september 2010 wordt het eerdere besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarverklaring hernomen.

Beklaagde bevestigt de oorspronkelijke onbewoonbaarverklaring te hebben ontvangen en beweert renovatiewerken te hebben uitgevoerd waarvan hij echter geen facturen kan voorleggen omdat hij beweert deze zelf te hebben uitgevoerd. Hij verklaart op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst niet zeker te zijn geweest over de onbewoonbaarheid. Hij stelt rekening te houden met de verblijfstatus van zijn huurders, maar beweert niet op de hoogte te zijn geweest dat er illegalen in het pand verbleven.

De rechtbank is van oordeel dat zijn verklaring weinig geloofwaardig is.

Uit de elementen van het strafdossier, de objectieve vaststellingen van de verbalisanten, de verklaringen van de huurders, en de technische verslagen van de wooninspecteur blijkt dat beklagde tijdens de weerhouden incriminatieperiode zijn pand, dat onmiskenbaar ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's inhield en niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen, aan illegale personen en hun gezin verhuurde, waaronder zelfs een zeer jong kind, die geen van allen in een positie waren om zich te verweren tegen dit misbruik. De feiten onder tenlasteleggingen A. en B.I. en B.II. zijn bewezen in hoofde van beklagde.

De feiten vermengen zich in hoofde van beklagde als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet zodat slechts één straf wordt uitgesproken.

De feiten zijn ernstig en ontoelaatbaar. De illegale verhuring van panden die niet voldoende aan de essentiële vereisten van de Wooncode en die een

gevaar uitmaken voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners, zijn verwerpelijk.

Beklaagde bevindt zich tevens in staat van wettelijke herhaling gezien zijn veroordeling bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 17 maart 2005.

Gelet op de afwezigheid van beklagde kan de rechtbank echter niet peilen naar zijn huidige situatie en intenties.

De vordering tot verbeurdverklaring van de huurgelden en de eerste verdieping van het verhuurde pand.

a)

De woning van beklagde voldeed niet aan de kwaliteitsnormen, beschikte niet over een conformiteitsattest en was onbewoonbaar verklaard ten tijde van de incriminatieperiode, zodat de verhuur ervan illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd. De berekening van het Openbaar Ministerie lijkt correct, zodat het wederrechtelijk vermogensvoordeel wordt bepaald op 5.900,- euro.

b)

Gelet op de elementen van het strafdossier wordt eveneens de bijzondere verbeurdverklaring uitgesproken van de woongelegenheid
als gediend hebbende tot het plegen van het misdrijf
onder tenlastelegging A.

De vordering van de burgerlijke partij

De burgerlijke partij stelt een vordering lastens beklagde ten belope van 1.200,- verhuiskosten en 1.000,- euro morele schadevergoeding, vermeerderd met vergoedende interesten en een rechtsplegingsvergoeding.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat inderdaad op 30 maart 2010 bij de uitgevoerde controle meteen een ontruimingsbevel werd betekend en de burgerlijke partij gedwongen was te verhuizen, gelet op de onbewoonbaarheid van het pand. Bij gebreke aan stukken, kent de rechtbank ex aequo et bono een bedrag van 800,- euro toe uit hoofde van verhuiskosten. Enige morele schade wordt niet aangetoond door de burgerlijke partij, zodat deze vordering afgewezen wordt.

Gelet op het verstek van beklaagde wordt de minimum rechtsplegingsvergoeding toegekend.

**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,
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,
artikel 162bis van het Wetboek van Strafvordering,
artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek,
bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de
voormelde tenlastelegging B
en bij toepassing van de artikelen 41bis, 65, 42, 3°, 43bis, 433decies,
433terdecies van het Strafwetboek

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

Stelt vast dat beklaagde zich bevindt in staat van wettelijke herhaling.

VEROORDEELT :

- beklaagde, hoofdens de vermengde feiten A, BI en BII
tot een hoofdgevangenisstraf van éénmaal ZES MAANDEN en tot een
geldboete van **TWEEDUIZENDVIJFHONDERD 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 26/06/2000 en de wet van 28 december 2011, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op 150,00 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 259,27 EUR en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 32,27 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 2500 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 13.750 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 de vermogensvoordelen, lastens beklaagde, namelijk 5.900,00 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 28 maart 2012), 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 het onroerend goed, gelegen te
gekadastreerd als
met een oppervlakte van 83 m² bij toepassing van artikel
433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en dat voorwerp uitmaakt van
het misdrijf of dat gediend heeft tot het plegen ervan of de tegenwaarde van
voornoemd onroerend goed, indien dit zou worden ver-
vreemd tussen het tijdstip van het misdrijf en de definitieve rechterlijke
beslissing.

oOoO

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond in volgende mate ;

Veroordeelt beklaagde, om aan de burgerlijke partij, te betalen, als schadevergoeding, de som van **ACHTHONDERD (800,00) EUR** te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 1 december 2009 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt beklaagde tevens tot betaling aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van **220 EUR**, zijnde de minimumvergoeding, gelèt op het verstek van beklaagde.

Het meer- en andersgevorderde wordt afgewezen.

oOo

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 zesentwintig november tweeduizend en twaalf in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

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