

AESCHRIFT van de minister
bevoegd tot het bevelen van
van het arrondissement, zitting houdende
te Antwerpen.

VONNIS

nummer : 1242

datum : 27.2.2012

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.40574-09

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN :

02163 ¹ zonder beroep
geboren te _____ op
wonende te
Belg

02164 ² stukadoor
geboren te
wonende te
Belg

BETICHT VAN:

Te _____

De eerste en de tweede,

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 hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

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 hierna vermelde woongelegenheden ten nadele van de hierna vermelde personen,

- I. van 1 maart 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegenheid op de gelijkvloerse verdieping rechts vooraan (A) ten nadele van
- II. van 1 februari 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegenheid op de eerste verdieping midden vooraan (E) ten nadele van
- III. van of omstreeks van 1 februari 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegenheid op de tweede verdieping midden vooraan (K) ten nadele van
- IV. minstens op 31 maart 2009,
 - a) een woongelegenheid op de tweede verdieping rechts vooraan (O) ten nadele van
 - b) een woongelegenheid op de derde verdieping links (P) ten nadele van en
 - c) een woongelegenheid op de derde verdieping rechts (Q) ten nadele vaneen woongelegenheid op de gelijkvloerse verdieping rechts midden (B) ten nadele van

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), van 1 maart 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegenheid (A) op de gelijkvloerse verdieping rechts vooraan:

gelegen te
gekadastrerd als
met een oppervlakte van 199 m²
eigendom van , geboren te , op en geboren
te op
krachtens een akte van aankoop ontvangen door notaris] : op 1 ;

C. Bij inbreuk op de artikelen 2, 17, 17 bis en 17 ter van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (BS 07.03.1997), 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 kamerwoning of een kamer in het onroerend goed, de hierna vermelde woongelegenheden ten nadele van hierna vermelde personen:

gelegen te
gekadastréerd als
met een oppervlakte van 199 m²
eigendom van , geboren te op en
geboren te op
krachtens een akte van aankoop ontvangen door notaris op

- I. van 1 februari 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegheden op de eerste verdieping midden vooraan (E),
- II. van of omstreeks van 1 februari 2009 tot 31 maart 2009 een woongelegheden op de tweede verdieping midden vooraan (K),
- III. minstens op 31 maart 2009,
 - a) een woongelegheden op de tweede verdieping rechts vooraan (O),
 - b) een woongelegheden op de derde verdieping links (P),
 - c) een woongelegheden op de derde verdieping rechts (Q),
 - d) een woongelegheden op de gelijkvloerse verdieping rechts midden (B),
 - e) een woongelegheden op de eerste verdieping rechts achter (D),
 - f) een woongelegheden op de eerste verdieping links achteraan (G).

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te , dd.
boek deel nr.

oOoO

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklagden in hun middelen van verdediging. eerste beklagde vertegenwoordigd en tweede beklagde bijgestaan door meester M. Boonen, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Beide beklaagden kochten op 14 januari 2009 een woning aan als opbrengsteigendom te . . . aan de . . .
In de notariële akte werd geen melding gemaakt van enige stedenbouwkundige inbreuk, noch van inbreuken op de Wooncode.
De meeste appartementen, niet allemaal, en kamers in het gebouw waren verhuurd door de vorige eigenaars.

Bij controle door de Wooninspectie op 31 maart 2009, werd vastgesteld dat er verhuurd werd aan personen die zich in een precare financiële toestand bevonden (zij genoten OCMW-steun of hadden geen inkomsten - st. 172, 75, 83, 96, 102, 104) en dat de woning, appartementen en de kamers niet voldeden aan de elementaire vereisten van hygiëne en woonkwaliteit cfr. de Vlaamse Wooncode (st. III 56-III 81).
De inbreuken op de Wooncode blijken uit de uitgebreide technische verslagen waarin het aantal strafpunten en gebreken duidelijk omschreven zijn (st. III 51-III 42, III 27-124, III 03-121, III 98-100, III 44-70, III 30-33).

De woning werd bij Besluit van de burgemeester dd. 18 december 2009 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.
Na kennisname van dit Besluit, blijkt dat beklaagden het nodige deden om de huurders van de onbewoonbaar verklaarde kamers uit te zetten. Zij tekenden ook beroep aan tegen het Besluit van de burgemeester op 6 april 2010, doch dit Besluit werd op 26 april 2010 deels bevestigd bij Ministerieel Besluit.
Thans blijkt dat beklaagden veel inspanningen leverden om de woongelegenheden te renoveren conform de opgelegde vereisten van woonkwaliteit.

Ten gronde

Beklaagden stellen dat er in hunnen hoofde voor de weerhouden tenlasteleggingen geen moreel opzet aanwezig was en verwijzen naar hun goede trouw.

De rechtbank meent wel dat beklaagden zelf een actieve informatieplicht hadden en moesten nagaan of het pand dat zij aankochten wel in orde was en voldeed aan de opgelegde reglementeringen.

De rechtbank is evenwel van oordeel dat de notaris en de vorige eigenaars in hun mededelingsplicht te kort kwamen.

1. Met betrekking tot tenlastelegging A

De rechtbank benadrukt 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 precar 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 woningen mochten gelet ook op de onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

Hoewel beklaagden zelf overgingen tot verhuur aan en dat de rechtbank meent dat beklaagden op de hoogte waren van de bijzonder precare toestand van de huurders gelet op ondermeer de tussenkomst van het OCMW, is de rechtbank van oordeel dat beklaagden niet de bedoeling hadden om misbruik te maken van hun kwetsbare positie.

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

De rechtbank meent dat de vereiste morele bestanddelen voor het misdrijf van huisjesmelkerij in hoofde van beklaagden niet bewezen zijn. Zij worden vrijgesproken voor tenlastelegging A. Het openbaar ministerie vorderde ter zitting eveneens de vrijspraak.

2. Met betrekking tot tenlastelegging B en C

De rechtbank verwijst naar het gevoegde technisch verslagen, de vaststellingen van de verbalisanten, de gevoegde foto's in het strafdossier, en het omstandig verslag met betrekking tot het woonkwaliteitsonderzoek (st. 1124-1127) waaruit duidelijk blijkt dat de woongelegenheden die beklaagden verhuurden niet voldeden aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 18 december 2009 onbewoonbaar verklaard (PV AN62.PRW102743-2009). Beklaagden waren niet in het bezit van een geldig conformiteitsattest en

mochten derhalve de woongelegenheden niet verhuren.

De rechtbank meent dat beklaagden zich bij de aankoop van het pand hadden moeten vergewissen over de toestand van de woongelegenheden en dat onwetendheid geen verschoning uitmaakt. De rechtbank houdt rekening met de inspanningen van beklaagden tot renovatie van het pand. Bij hercontrole op 4 november 2011 bleek alles hersteld.

De herstellvordering van de Wooninspecteur van het Agentschap Inspectie RWO (st. II183-II192), dd. 26 augustus 2010 blijkt dan ook zonder voorwerp te zijn.

De rechtbank acht de tenlasteleggingen B en C lastens beide beklaagden bewezen.

Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vernits de illegale verhuring van panden die niet voldoen aan de vereiste woonkwaliteit en van onbewoonbaarverklarde panden, een ernstige inbreuk betekenen op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit en ook aanleiding geven tot misbruiken door de verhuurders.

De rechtbank houdt rekening met de door beklaagden geleverde inspanningen om het pand te renoveren. Beklaagden hebben een blanco, respectievelijk gunstig strafregister. Om die reden gaat de rechtbank in op het verzoek van het openbaar ministerie en het ondergeschikt verzoek van beklaagden tot opschorting.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 162, 185, 191, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,

artikelen 1, 3, 6, 7, 50 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 3 en 4 der wet van 17 april 1878,

en bij toepassing van de artikelen 1, 3, 5, 6, van de wet van 29 juni 1964,

gewijzigd door de artikelen 1 en 3 van de wet van 10 februari 1994, artikel 6 van de wet van 22.3.1999;

Rechtdoende op tegenspraak;

Spreekt beide beklaagden VRIJ voor het hen ten laste gelegde feit A.

Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de feiten van de tenlasteleggingen B en C, ten voordele van beide beklaagden voor een termijn van één jaar, vanaf heden.

Verplicht beklaagden **solidair** tot betaling van de kosten van het geding belopende **193,24 EUR** - de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklaagden weethouden en bewezen feiten - en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van elk **32.27 EUR**.

oOOo

Stelt vast dat de herstellvordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is.

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 gwezen door de hiernaverneide rechter die de zaak behandeld heeft en aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **zevenentwintig februari tweeduizend en twaalf** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

A. Mertens,
F. De Bruyne
F. Van Huffel,

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



F. Van Huffel



A. Mertens

Dit afschrift bevat 7 biz

voor afdeling 1 afkomstig afgeleverd aan
de Griffier van de Kamer van Koophandel te Antwerpen
op 18 Mei 1922
Antwerpen.
DE GRIFFIER


E. Wyckmans
griffier

Bestemd om te dienen als
bestuurlijke mitsing.



GETUIGEND dat
De Griffier van de Kamer van Koophandel van
Antwerpen, op 18 Mei 1922, heeft kennis
gemaakt van de aflevering van een afschrift van
de akte van oprichting van de Kamer van Koophandel
te Antwerpen, en dat het afschrift van de Griffier geen enkel
rechtsmerkend gelend is.
Antwerpen, 18 Mei 1922
De Griffier,



VAN VAN OPSTELRECHT
W.F.R. nr. 179/2

E. Wyckmans
griffier