

# VONNIS

nummer: 2913

datum: 27.5.2013

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.35358-10

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:

waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij ter zitting van 22 april 2013:

**Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad**

**005098**

met kantoren gevestigd te Stadhuis,

woonstkeuze doende bij haar raadsman, Mr. E. Empeur,  
kantoorhoudende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59

- ter zitting vertegenwoordigd door meester L. Desimpel loco meester E. Empeur, advocaat bij de balie te Antwerpen.

**TEGEN:**

**005099**

zonder beroep  
geboren te  
wonende te  
Belgische

op

**BETICHT VAN:**

Te

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

ligging:

aard en oppervlakte: 1 are en 21 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: |

mingsnummer |

(onderne-

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van oprichting en inbreng verleden op 14 juli 1978 voor notaris

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;

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

- I. Van 1 mei 2009 tot 16 maart 2010,  
Een appartement gelegen op de eerste verdieping  
ten nadele van \_\_\_\_\_; geboren op 2 maart 1969
- II. Van 1 maart 2010 tot 16 maart 2010,  
Een appartement gelegen op de tweede verdieping  
ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op 19 september 1967
- III. Van 1 januari 2010 tot 16 maart 2010,  
Een appartement gelegen op de derde verdieping  
Ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren op 3 januari 1991 en  
\_\_\_\_\_ geboren op 16 augustus 1981
- IV. Van 1 februari 2010 tot 16 maart 2010,  
Een appartement gelegen op de vierde verdieping  
Ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op 29 augustus 1978

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**

namelijk:

- I. Van 1 mei 2009 tot 16 maart 2010,  
Een appartement gelegen op de eerste verdieping  
ten nadele van \_\_\_\_\_; geboren op 2 maart 1969

- II. Van 1 maart 2010 tot 16 maart 2010.  
Een appartement gelegen op de tweede verdieping  
ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op 19 september 1967
- III. Van 1 januari 2010 tot 16 maart 2010.  
Een appartement gelegen op de derde verdieping  
Ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren op 3 januari 1991 en  
\_\_\_\_\_ geboren op 16 augustus 1981
- IV. Van 1 februari 2010 tot 16 maart 2010.  
Een appartement gelegen op de vierde verdieping  
Ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren op 29 augustus 1978

en in zake van :

1.  
**005100** met maatschappelijke zetel te  
K.B.O.nr.  
- vrijwillig tussenkomende partij -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester J. Lagey, advocaat bij de balie te Antwerpen;

2. de **WOONINSPECTEUR, Agentschap Inspectie RWO Vlaanderen.**  
**005101** Wooninspectie Antwerpen,  
Lange Kivietstraat 111/113 bus 55  
2018 Antwerpen  
- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester J. Claes, advocaat bij de balie te Antwerpen;

3. **Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad**  
**005102** met kantoren gevestigd te Stadhuis,  
woonstkeuze doende bij haar raadsman, Mr. E. Empeur.  
kantoorhoudende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
- vrijwillig tussenkomende partij -  
- eiser tot herstel -

- ter zitting vertegenwoordigd door meester L. Desimpel loco meester E. Empeur, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde door de bewaarder der Hypotheken 1ste kantoor te ... dd. ...

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek:

Gehoord de burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester L. Desimpel loco meester E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord eerste vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester J. Lagey, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord tweede vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester J. Claes, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord derde vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester L. Desimpel loco meester E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering:

Aangezien beklaagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

### I. Strafrechtelijk

\* Naar aanleiding van een controle door de Wooninspectie en Politie Leefmilieu op 3 maart 2009 (st. 103, 104, kapt II) aan het pand gelegen aan de ... bleek dat de appartementen boven de handelszaak verhuurd werden terwijl deze niet voldeden aan de vereiste woonkwaliteit eft.art. 5 Vlaamse Wooncode.

Het pand is eigendom van de ... die het pand verhuurde aan de ... dewelke op haar beurt onderverhuurde aan de ... waarvan beklaagde zaakvoester was. Beklaagde baatte het café ... uit (st. 46).

Beklaagde heeft dan zonder toestemming van de eigenaar de appartementen boven de zaak verhuurd aan personen die zich in een sociaal en financieel precaire toestand bevonden (st. 34, 39, 41, 42, 45 kaff I en stukken 121-127, kaff II).

Na een controle werden de appartementen, het volledige pand, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij Besluit van de Burgemeester dd. 9 juli 2009 (st. 19-24, kaff I). Bij een latere controle op 16 maart 2010 (st. 44-46, kaff I) bleken de appartementen nog steeds verhuurd te worden door beklagde en dit ondanks de gebrekkige toestand ervan. Deze toestand en de onbewoonbaarverklaring werd bovendien bevestigd bij Ministerieel Besluit dd. 3 november 2009 (st. 25-28).

\* Met betrekking tot de vrijwillige tussenkomst van de ... als eigenaar en derde.

De tussenkomst is terecht. De ... werd ook immers cfr. art. 5 ter en art. 433 terdecies Sw. opgeroepen door het openbaar ministerie.

Deze partij verzoekt de rechtbank tot het stellen van een prejudiciële vraag over de schending door art. 433 terdecies, 2e lid Sw., van de art. 10 en 11 van de Grondwet.

De rechtbank gaat hier niet op in vermits deze vraag reeds eerder, ondermeer op 23 juni 2010 door het Grondwettelijk Hof ontkennend werd beantwoord. Overigens benadrukt de rechtbank dat uitdrukkelijk in het art. 433 terdecies Sw. verwezen wordt naar de rechten van derden te goeder trouw, zodat de verbeurdverklaring van het onroerend goed enkel kan worden uitgesproken rekening houdende met de rechten van de derden te goeder trouw.

\* 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 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.

De woningen mochten gelet op de onbewoonbaarverklaring niet verhuurd worden.

Ook meent de rechtbank dat beklaagde op de hoogte was van de bijzonder precarie toestand van de huurders vermits deze boven het café woonden dat zij uitbaatte (st. 34, 39, 41, 45, kaff 1).

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

De rechtbank acht de tenlastelegging A lastens beklaagde bewezen.

**\* Met betrekking tot tenlastelegging B**

De rechtbank verwijst naar de gevoegde technische verslagen, de vaststellingen van de verbalisanten, de gevoegde foto's in het strafdossier, waaruit duidelijk blijkt dat de woonentiteiten die beklaagde verhuurde niet voldeden aan de vereiste kwaliteitsnormen.

De woning werd bij besluit van de Burgemeester dd. 9 juli 2009 onbewoonbaar verklaard. Dit werd bevestigd bij Ministerieel Besluit dd. 3 november 2009. Beklaagde mocht derhalve de woningen niet verhuren.

De rechtbank acht de tenlastelegging B lastens beklaagde bewezen.

**\* De vordering tot verbeuring van de huurgelden cfr. artikel 43 bis Sw. wordt ingewilligd.**

De woonentiteiten die beklaagde verhuurde waren ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, zodat de verhuur illegaal was en de huurinkomsten als illegaal verworven dienen te worden beschouwd.

De berekening door het Openbaar Ministerie lijkt correct, zodat het illegaal verworven vermogensvoordeel wordt bepaald op 5.100 euro.

**\* de vordering tot verbeuring van het onroerend goed wordt afgewezen. De als eigenaar van het pand bewijst haar goede trouw. Haar pand wordt niet verbeurdverklaard cfr. art. 433 decies en 433 terdecies Sw.**

**\* Met betrekking tot de vorderingen tot herstel van de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen.**

Deze vorderingen zijn gestuund op art. 20bis van de Vlaamse Wooncode. Zij zijn ingegeven door de vereisten van een goede woonkwaliteit.

Zowel de Wooninspecteur als College van Burgemeester en Schepenen vorderen het herstel door werken uit te voeren waardoor het pand zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

Het College van Burgemeester en Schepenen specificeert deze werken zeer uitgebreid in conclusie door overname van het PV van de Wooninspecteur (st. 121-127, kaft II) met vermelding van de specifieke gebreken per woning.

De rechtbank acht het niet nuttig deze lijst van gebreken op te nemen in de herstellenvordering. Het volstaat om te bevelen werken uit te voeren aan de woning waardoor deze voldoet aan de normen van art. 5 Wooncode.

Enkel de vordering van de Wooninspecteur wordt zodanig toegekend.

De vordering van het College van Burgemeester en Schepenen wordt toegekend in zoverre ze beperkt wordt tot het opleggen van aanpassingswerken zodat het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

De termijn van uitvoering wordt bepaald op 1 jaar na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis. Een dwangsom van 125 euro per dag vertraging wordt opgelegd vermits dit het enige middel blijkt te zijn om het herstel te bekomen.

## **II. Burgerrechtelijk**

De vordering is ontvankelijk.

De stad vordert op grond van art. 15 Vlaamse Wooncode en op grond van art. 1382-1383 Bw. de kosten terug van bepaalde prestaties.

De rechtbank verwijst naar Cassatierechtspraak van 23 oktober 2012 waarbij de mogelijkheid tot terugvordering van de herhuisvesting en ontruimingskosten bevestigd wordt.

Deze stelling is uiteraard correct. De rechtbank is echter nog steeds van oordeel dat de actie die uitgevoerd werd door de politie ook bedoeld is om misdrijven op te sporen en vast te stellen en dat het niet om een loutere uitoefening gaat van een gecontroleerde veiligheidstaak.

De rechtbank verwijst ook naar haar stelling terzake in vorige gelijkaardige zaken, waarbij ook terugvordering als mogelijk werd beschouwd doch in beperkte mate.

Onafgezien van de discussie over het al dan niet uitvoeren van de gecontroleerde actie in het kader van de uitoefening van een bestuurlijke opdracht, meent de rechtbank evenwel nog steeds dat de schade die in oorzakelijk ver-

hand staat met de feiten die door beklagde gepleegd werden nog steeds op correcte wijze dient te worden aangetoond.

De burgerlijke partij vordert gemaakte kosten terug, op grond van prestatie-overzichten die niet in oorzakelijk verband staan met de feiten en niet kunnen aanzien worden als kosten gemaakt in het kader van de uitoefening van een bestuurlijke opdracht cfr. art. 14 van de Wet Politieambt. Kosten van kledij, materiaal en loon van de politieinspecteurs, zijn kosten die ook gemaakt worden zonder de door beklagde gepleegde feiten.

Het gaat helemaal niet om opvang van de bewoners en installatiekosten in een nieuwe woning, noch om vervoerskosten en/of stockceerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners cfr. art. 15 Vlaamse Wooncode. Hier betreffen het immers stukken met betrekking tot de kosten van het inzetten van dienstwagens, interventies, kledij, materiaal, urenlonen van de politieambtenaren.

Het is mogelijk de kosten noodzakelijk voor de herhuisvesting te recupereren op de overtreder. Deze kosten zijn evenwel beperkt tot :

- 1° de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen;
- 2° de vervoerskosten en/of stockceerkosten met betrekking tot het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- 3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- 4° het saldo van de huurkost van de nieuwe huurwoning, waarbij de maandelijkse huurkost wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder;
- 5° het saldo van de verblijfskost van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, waarbij de maandelijkse kost van het verblijf wordt verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder.

Uit geen enkel objectief stuk, een gedetailleerde kostenopgave, blijkt dat de burgerlijke partij zelf de opgegeven kosten maakte door de door beklagde gepleegde feiten. Er is geen enkele factuur, noch zijn er staten opgesteld door de overheid, e.d. om de zogenaamde gedane uitgaven te verantwoorden.

Er worden geen bewijzen van vervoer naar een transitwoning, van ontruiming van de woning overgemaakt.

Enkel de bevelen tot ontruiming, die overigens niet betekend werden in persoon aan de huurders, bevinden zich in het strafdossier (st. 1-6, 33, 40, 45, kaft I).



Er worden geen overzichtstaten van de effectief uitgevoerde tussenkomsten van de agenten en maatschappelijke werkers, bijgebracht en wat zij dan ook specifiek deden met betrekking tot de woning aan de [ ] te

Uit de bijgebrachte stukken hier blijkt niet dat de gevorderde kosten, kosten betreffen om nieuwe huisvesting te verschaffen aan de bewoners van de onbewoonbaar verklaarde wooneenheden. Dat het om kosten zou gaan om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen cfr. art. 15 Vlaamse Wooncode, blijkt evenmin.

De kosten die worden teruggevorderd blijken ook te worden gemaakt zonder de door beklaagde gepleegde feiten.

Om die reden wordt de vordering afgewezen.

#### Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits de illegale verhuring van onbewoonbaar-verklaarde panden, een ernstige inbreuk betekenen op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit en ook aanleiding geven tot misbruiken door de verhuurders.

Een strenge straf dringt zich op.

De feiten A en B vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet.

#### **OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 186, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering.

artikelen 1, 3, 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,

artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,

artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,

bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging B, en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 42,3°, 43bis, 65, 66, 433decies van het Strafwetboek

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

Verleent akte aan de \_\_\_\_\_, De Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad \_\_\_\_\_ van haar vrijwillige tussenkomst;

**VEROORDEELT :**

- beklaagde, \_\_\_\_\_, hoofdens de vermengde feiten A en B tot een hoofdgevangenisstraf van **TWAALF MAANDEN** en tot een geldboete van **vijsmaal VIJFHONDERD 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 **359,15 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 51,20 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 vijfmaal 500 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete vijfmaal 2.750 EUR of 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;

Verklaart **verbeurd** de vermogensvoordelen, lastens beklaagde, namelijk 5100 euro (zie de vordering van het Openbaar Ministerie dd. 18 juli 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.

Wijst om hoger vermelde reden de vordering van het openbaar ministerie tot verbeuring van het onroerend goed, gelegen te \_\_\_\_\_ af.

oOOo

Beveelt, conform de vordering van de Wooninspecteur en beperkte vordering van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad \_\_\_\_\_, lastens beklaagde en de eigenaar van het pand, gelegen te \_\_\_\_\_ gekadastreerd als \_\_\_\_\_

met een oppervlakte van 1 are 21 ca, dat aan dit hoger vermelde pand werken dienen te worden uitgevoerd waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, binnen een termijn van **één jaar** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis **en onder verbeuring van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene**

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

Machtigt de Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen 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;

oOOo

**Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**

Verklaart de eis ontvankelijk en ongegrond.

Verwijst de burgerlijke partij tot de kosten van haar aanstelling.

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 **zevenentwintig mei tweeduizend en dertien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

**AANWEZIG:**

A. Mertens,

*822 1500/11*

F. Van Huffel,

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



F. Van Huffel



A. Mertens