

Vonnis nr. 322 F° 1

**VONNIS**

nummer: 322

datum: 28/06/2017

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

Notitie nummer: AN55.LB.70162-15

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:  
en waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij, ter zitting d.d.  
19 juni 2017:

**005324** de **STAD** vertegenwoordigd door het  
College van Burgemeester en Schepenen  
met zetel op het Stadhuis te

- ter zitting vertegenwoordigd door meester T. Sterckx, advocaat, loco  
meester A. Verlinden, advocaat bij de balie te Antwerpen;

TEGEN:

**005325** Kleinhandelaar  
geboren te op  
wonende te Antwerpen,  
Nederlander

BETICHT VAN:

Te van 24 februari 2014 tot minstens 9 juni 2015,

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 en normen van  
artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter

Vonnis nr. 3127 F° 2

beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk hierna vermelde woongelegenheden in het onroerend goed gelegen te

gekadastreerd als  
met een oppervlakte van  
eigendom van ( en

bij akte verleden op ;

I. aan en op de  
verdieping;

II. aan en en de kinderen  
en

woning: op de verdieping.

De betichte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlastelegging, hetzij 8.175,- Euro (545 x 15 maanden) en 7.200 Euro (480 x 15 maanden) overeenkomstig de huurgelden voor de woningen op de 1° en 2° verdieping.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd.  
boek ;

En inzake van:

005326

**De WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest  
met diensten gevestigd te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-  
Nade), 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



Vonnis nr. 3127 F° 3

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 de burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester T. Sterckx, advocaat, loco meester A. Verlinden, advocaat bij de balie te Antwerpen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester A. De Pourcq, advocaat bij de balie te Antwerpen;

oOo

#### 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

##### - Voorafgaandelijk

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

##### - Beoordeling

Beklaagde is eigenaar van het onroerend goed gelegen te

Op de gelijkvloerse verdieping van dit pand baat beklaagde blijkbaar een winkel uit. De eerste en tweede verdieping worden door beklaagde wooneenheden verhuurd aan derden.

Bij besluit van de burgemeester van de stad d.d. 24.02.2014 werd de 1<sup>ste</sup> verdieping van dit pand ongeschikt voor bewoning verklaard. In hetzelfde besluit werd de 2<sup>de</sup> verdieping ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

In het besluit werd verwezen naar diverse verslagen en adviezen van onderzoekers waaruit gebleken zou zijn dat aan de wooneenheid op de eerste verdieping 70 strafpunten werden toegekend en aan de woning op de tweede verdieping 78 strafpunten waardoor deze niet beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Vonnis nr. 3124 F° 4

Nu er vermoeden van bewoning – en verhuur – blijft bestaan, gaan de politiediensten en ambtenaren verbonden aan het agentschap RWP Wooninspectie op 09.06.2015 over tot controle van het pand.

Hierbij wordt vastgesteld dat zowel de eerste als de tweede verdieping nog steeds bewoond wordt. Mevr.                    verklaart dat zij reeds dertien jaar op de eerste verdieping woont. Zij stelt 545 EURO maandelijkse huur te betalen. Mevr.                    verklaart dat zij sinds maart 2005 woonachtig is op de tweede verdieping. Zij betaalt een maandelijkse huur van 480 EURO

Bij deze controle wordt er aan de wooneenheid op de eerste verdieping 53 strafpunten toegekend en aan de wooneenheid op de tweede verdieping 63 strafpunten. Beide wooneenheden blijken nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar te zijn.

Bij verhoor betwist beklaagde de feiten op zich niet. Hij stelt al langer plannen te hebben voor de renovatie van de wooneenheden en sinds 2010 zijn huurders aan te manen om het pand te verlaten. Nu deze hier geen gevolg aan gaven konden de renovatiewerken nog niet worden aangevat.

De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de verbaalsanten, de verklaringen van de huurders en de eigen verklaringen van beklaagde en oordeelt de feiten I en II bewezen t.a.v. beklaagde.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig.

De handelingen van beklaagde wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de veiligheid en levenskwaliteit van zijn huurders.

Ter terechtzitting stelt beklaagde dat de huurders het pand inmiddels hebben verlaten en renovatiewerkzaamheden van start zijn te gaan.

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten doch ook met de – zij het rijkelijk laat – door beklaagde ontplooiende initiatieven tot renovatie van zijn huurappartementen en met zijn gunstig strafrechtelijk verlenen.

Gelet hierop oordeelt de rechtbank de hierna bepaalde, uitgestelde geldboete, een afdoende signaal om beklaagde te wijzen op de ernst van zijn handelingen en hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.



Vonnis nr. 3124 F° 5

- Verbeurdverklaring

De door beklaagde verwezenlijkte huurinkomsten die voortvloeien uit het verhuren van voornoemde totaal ongeschikte wooneenheden vormen een illegaal vermogensvoordeel dat voortvloeit uit een misdrijf.

Nu het onaanvaardbaar is dat beklaagde kan genieten van de vruchten van de door hem gepleegde misdrijven, dienen deze verbeurd te worden verklaard.

De in de dagvaarding – op basis van de aan het strafdossier gevoegde processen-verbaal – vermelde illegale vermogensvoordelen van 8.175 EURO (voor de eerste verdieping) en 7.200 EURO (voor de tweede verdieping) oordeelt de rechtbank correct.

Het gegeven dat er voor een huurder een betalingsachterstal zou gelden doet hieraan geen afbreuk. Beklaagde legt trouwens zelf een vonnis voor van de vrederechter waarmee hem een uitvoerbare titel tot invordering van deze huurachterstallen wordt verleend.

Wel zal de rechtbank, zoals hierna bepaald, conform art. 43bis *in fine* SW, de verbeurd te verklaren som beperken teneinde aan beklaagde geen onredelijk zware bestraffing op te leggen.

- De herstellordering

De herstellordering van de Wooninspecteur strekt ertoe beklaagde te horen veroordelen tot het uitvoeren van de nodige verbeteringswerken om voormelde wooneenheden te laten voldoen aan de wettelijke minimale kwaliteitsvereisten.

Nu vaststaat dat in het pand van beklaagde weliswaar renovatiewerkzaamheden aan de gang zijn, maar het pand nog niet volledig gerenoveerd werd, is de herstellordering niet zonder voorwerp geworden.

Ter terechtzitting verzekert beklaagde – bij monde van zijn raadsman – dat de renovatiewerkzaamheden binnen het jaar achter de rug zullen zijn. Het past de hersteltermijn bijgevolg vast te stellen op 1 jaar te rekenen vanaf heden.

Nu het opleggen van een dwangsom de meest effectieve wijze is om beklaagde ertoe aan te zetten de noodzakelijk renovatie ook daadwerkelijk volledig door te voeren, gaat de rechtbank hiertoe over zoals hierna bepaald.

Vonnis nr. 3127 F° 6

**2. OP BURGERRECHTELIJK VLAK**

De vordering van de stad Antwerpen strekt ertoe beklagde te horen veroordelen in betaling van een materiële schadevergoeding van 2.673 EURO te vermeerderen met de intresten en de kosten.

Ter terechtzitting betwist beklagde het principieel karakter van de vordering niet, wel betwist hij de omvang ervan.

Beklaagde verwijst hierbij naar de becijfering van de vordering – op basis van beweringen en interne stukken van de stad – die principieel voor betwisting vatbaar zijn en de discrepantie met een gelijkaardige zaak die door de stad werd gevoerd en die resulteerde in het voorliggende arrest van het hof van beroep te Antwerpen d.d. 25.03.2014 (st. 7, bundel BP).

In die omstandigheden oordeelt de rechtbank het redelijk en billijk aan de burgerlijke partij een forfaitaire schadevergoeding toe te kennen van 1.500 EURO.

De verschuldigde rechtsplegingsvergoeding wordt door de rechtbank ambtshalve vastgesteld op de basisvergoeding die is voorzien in functie van de toegekende vordering.

Nu de burgerlijke partij niet bewijst dat zij enige onherstelbare schade zou lijden indien huidig vonnis niet uitvoerbaarheid bij voorraad met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement wordt verklaard, gaat de rechtbank hier niet toe over.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 182, 185, 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;

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 162 bis van het wetboek van Strafvordering,

artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,

artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek,



Vonnis nr. 3127 F° 7

en bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen, zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging,  
en bij toepassing van de artikelen 38, 40, 42-3°, 43bis van het Strafwetboek.

**Rechtsdoende op tegenspraak.**

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

**VEROORDEELT :**

- beklaagde hoofdens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **VIJFHONDERD EUR.**

Aangezien 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 verhopem;

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

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 25 december 2016, vermeerderd met 70 decimes, en gebracht op **200 EUR.**

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **269,57 EUR** op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB 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 28/12/2011 de geldboete van **500 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **3000 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** voor de geldboete van **500,- EUR;**

Vonnis nr. 3127 F° 8

oOOo

Verklaart verbeurd als illegaal vermogensvoordeel, lastens beklagde, de som van **7500 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 conform artikel 42-3° en 43 bis van het Strafwetboek.

Wijst het meer- en/of andersgevorderde af.

oOOo

Beveelt het herstel van het onroerend goed, gelegen te  
I kadastraal gekend  
door renovatie-,  
verbeterings- of aanpassingswerken tot het wegwerken van alle gebreken van de woning zodat deze voldoet aan de woonkwaliteitseisen conform art. 5 van de Vlaamse wooncode en dit binnen een termijn van 1 jaar onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelegd, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hem gekozen plaats.

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

oOOo

**Rechtsdoende over de vordering van de burgerlijke partij:**  
**Stad**                      **vertegenwoordigd door het College van**  
**Burgemeester en Schepenen**



Vonnis nr. 3121 Fº 9

Verklaart de eis ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt beklagde om aan de burgerlijke partij  
vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en  
Schepenen, te betalen, als schadevergoeding, de som van  
**DUIZENDVIJFHONDERD (1500,00) EURO** te vermeerderen met de  
vergoedende intresten, aan de wettelijke intrestvoet, vanaf 09.06.2015 tot op  
heden en met de gerechtelijke intresten, aan dezelfde intrestvoet, vanaf  
heden tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt beklagde tot de kosten van het geding, in  
hoofde van de burgerlijke partij Stad, vertegenwoordigd door het  
College van Burgemeester en Schepenen begroot en door de rechtbank  
vastgesteld op een rechtsplegingsvergoeding van **VIERHONDERD  
TACHTIG (480,00) EURO**.

Wijst het meer- en andersgevorderde af.

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

AANWEZIG:

G. Segers,  
F. De Bruyne  
D. Mariën,

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



D. Mariën



G. Segers