

Parketnr. : GE 55.LA.42805/08 -

Griffiernr. : 2010/442

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 1 FEBRUARI 2010**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende kamer**, drie rechters, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van vervolging, en de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent dd. 15.10.2008, waarbij de in verdenking gestelden werden verwezen naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

- 899
1. slager, geboren te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_  
bus \_\_\_\_\_
- 900
2. zonder beroep, geboren te \_\_\_\_\_  
op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

**VERDACHT VAN :**

Bij inbreuk op artikel 77 bis § 1 bis en 80 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, de verhuur of ter beschikking stelling van enig onroerend goed, van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt, namelijk

op het adres te \_\_\_\_\_

1. een studio verhuurd aan

**in de periode van 1 november 2004 tot 11 september 2005**

2. een studio verhuurd aan

**in de periode van 1 mei 2002 tot 11 september 2005**

- B. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking 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 (artikel 433 decies Sw.), met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (artikel 433 undecies, 1<sup>o</sup> Sw.), namelijk

op het adres te —

1. een kamer (tweede verdieping – kamer 6) verhuurd aan

**in de periode van 1 januari 2007 tot 1 juli 2008**

2. een kamer (eerste verdieping – kamer 2) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

3. een studio (gelijkvloers links achteraan) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

4. een kamer (tweede verdieping – kamer 14) verhuurd aan

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

5. een kamer (gelijkvloers – kamer 2) verhuurd aan

**in de periode van 1 april 2008 tot 1 juli 2008**

6. een studio (studio 1) verhuurd aan

**in de periode van 12 mei 2008 tot 1 juli 2008**

7. een studio (studio 7) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

8. een kamer (eerste verdieping – kamer 5) verhuurd aan

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (B.S. 7 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurde van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschap of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen

op het adres te —

1. een studio verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

2. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 12 mei 2008 tot 1 juli 2008**
3. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**
4. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 1 januari 2007 tot 1 juli 2008**
5. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**
6. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**
7. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**
8. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_  
**in de periode van 1 april 2008 tot 1 juli 2008**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **86.400 €** zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

Berekening :

Zie stuk 186 en 187 van het dossier :

Huurgelden voor de laatste negen jaar

*aantal kamers in het pand = acht*

*gemiddelde huurprijs/maand = 200 €*

*gemiddelde kosten onderhoud en nutsvoorzieningen per kamer per maand = 100 €*

Berekening

*20 € x 8 kamers = 1.600 € - 800 € kosten = 800 €/maand*

*800 € x 12 = 9.600 € per jaar x 9 = 86.400 €*

\*\*\*\*\*

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 05.11.2009.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld mevrouw | , geboren op teneinde de beklaagden bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de Arabische taal en vice versa en welke de volgende eed aflegt: *"Ik zweer getrouwelijk de gezegden te vertalen welke aan personen die een verschillende taal spreken moeten overgezegd worden."*

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting :

- de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN :

901 Stad wonende te, in haar eis tegen de beide beklaagden, voorgedragen door mr. Henri Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

902 De Vlaamse Wooninspecteur, met kantoren te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beide beklaagden, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van mr. Veerle Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door mr. Tom Van Maldergem, advocaat te 9000 Gent, Rabotstraat 118;
- de tweede beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door mr. Tom Van Maldergem, advocaat te 9000 Gent, Rabotstraat 118;

\*\*\*\*\*

VOORAFGAAND

De rechtbank stelt vast dat er een aantal materiële vergissingen in de dagvaarding zijn geslopen zoals vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting van 5 oktober 2009 en in de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie van 7 december 2009.

De dagvaarding dient daarom verbeterd te worden zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De feiten die aan de grondslag liggen van de verbeterde kwalificatie en deze van de oorspronkelijke kwalificatie zijn dezelfde.

De beklagde werd van deze verbeteringen verwittigd en heeft zich hieromtrent verdedigd.

\*\*\*\*\*

## I. OP STRAFRECHTERLIJK GEBIED

### 1. De feiten en hun kwalificatie.

Op 28.05.2008 stelt de politie ambtshalve vast dat een vervallen pand wordt bewoond.

Van buiten uit is te zien dat verschillende ruiten gebroken zijn en verschillende ramen verrot. Een gerechtelijk onderzoek uit hoofde van huisjesmelkerij volgt.

Bij de huiszoeking op 01.07.2008 worden negen personen aangetroffen waarvan 5 onwettig in het land verblijven (één daarvan is geen huurder). Het pand is onderverdeeld in 8 kamers; de keuken en badkamer zijn gemeenschappelijk. De bemeubeling is summier en het gebouw is slecht onderhouden. Er dient een huurwaarborg te worden betaald, ten bedrage van twee maanden huur. Deze wordt niet op een geblokkeerde rekening gestort.

De huur bedraagt gemiddeld ongeveer 200 EUR. Er werd voor elke kamer een huurcontract opgesteld en bij het innen van de huur wordt een ontvangstbewijs afgeleverd. Verschillende huurders kregen van de eigenaar gemak van betaling.

De wooninspectie stelt dat de gemeenschappelijke kook- en leefruimte vochtplekken vertoont en dat het buitenschrijnwerk verweerd is. De gemeenschappelijke badkamer is niet verwarmd en vertoont schimmel. Het buitentoilet is niet vorstvrij opgesteld en er is geen reukslot. Keuken, badkamer en toilet zijn overbezet. Drie kamers zijn te klein om bewoond te worden en in het algemeen voldoet de electriciteitsinstallatie op vele plaatsen niet en stelt de gasverwarming een ernstig gevaar voor CO-vergiftiging.

, die onwettig in het Rijk verblijft, werkt 2 à 3 dagen per week op de markt en verdient zo 25 EUR per dag. Hij vernam door een tussenpersoon dat er kamers werden verhuurd in het pand en huurt sinds 01.01.2007. Hij betaalt 220 EUR per maand. Hij staat daar niet ingeschreven. Hij klaagt niet, ook in een kasteel ontbreken er wel dingen. Hij vermeldt nochtans dat hij er niet blijft wonen indien hij geldige papieren verkrijgt. Hij is dankbaar omdat hij dankzij hem een woning heeft. is op de hoogte van zijn administratieve situatie.

Ook Kamel verblijft onwettig in het Rijk en staat niet ingeschreven in het pand. Hij vernam van vrienden dat daar kamers werden verhuurd en huurt reeds een tweetal jaren. Hij betaalt 200 EUR per maand, alles inbegrepen. Hij werkt hier en daar in het zwart. Hij heeft geen

klachten: voor iets beters zou hij meer moeten betalen. is op de hoogte van zijn administratieve situatie. Als hij de huur niet kan betalen dan is de eigenaar bereid te wachten op zijn geld.

verblijft onwettig in het Rijk en staat niet ingeschreven in het pand. Ook hij werd door vrienden doorverwezen. Hij huurt sinds 01.11.2004 en betaalt 165 EUR per maand. Hij heeft geen financiële problemen daar hij gesteund wordt door familie. De eigenaar is daarvan op de hoogte. Naar zijn mening vertoont de woning geen tekortkomingen.

is hier ook illegaal. Hij werkt in het zwart in woningen of op de markt in Brussel en verdient zo ongeveer 400 EUR per maand. Hij huurt sinds juni 2007 voor 220 EUR per maand; de eigenaar was op de hoogte van zijn toestand. Verschillende zaken zijn oud of vuil en daarom vindt hij zijn kamer wat duur, maar hij heeft geen andere mogelijkheid. Als hij krap bij kas zit verleent de eigenaar uitstel van betaling.

heeft een permanente Spaanse verblijfstitel, heeft officieel werk en verdient ongeveer 450 EUR per maand. Hij vond de kamer door personen op café te bevragen en huurt sinds april 2008. Hij vindt het duur, maar is van oordeel dat overal een dergelijke prijs wordt gevraagd. Zijn kamer is te klein en alles moet worden opgeknapt. Hij betaalt 220 EUR per maand.

verblijft wettig in het Rijk en heeft werk. De eigenaar is op de hoogte van zijn toestand. Hij zocht een woning, gelet op zijn scheiding en vond die via vrienden. Hij huurt sinds 12.05.2008 aan 250 EUR per maand. Hij nam de woning om niet op straat te staan, maar hij vindt het duur voor wat het is. Hij klaagt in het bijzonder over het pleisterwerk en het toilet.

is Belg en trekt 1.000 EUR werkloosheidsuitkering. Hij zocht een sociale woning en vond die kamer via een vriend. Hij betreft een kamer sinds 01.05.2002. Hij vindt dat het er slecht wonen is, maar hij vindt geen sociale woning. Hij klaagt over ratten en muizen. Volgens hem treft de eigenaar geen schuld: hij dwingt hem niet om daar te wonen. Hij betaalt 150 EUR per maand.

heeft een geldige verblijfskaart en is in het pand ingeschreven sedert 08.07.2007. Hij heeft werk en verdient ongeveer 500 EUR per maand. Hij vond de kamer dankzij een advertentie. Hij heeft geen klachten en acht het comfort in overeenstemming met de prijs die 220 EUR per maand bedraagt.

Op 11 juni 2008 werd het gebouw administratief gecontroleerd door een controleur van het Agentschap Wonen Vlaanderen, met het oog op de bestrijding van leegstand en verkrotting; op 1 juli 2008 vond de huiszoeking plaats met bijstand van de Wooninspectie. In beide gevallen werd een technisch verslag opgesteld van het onderzoek van de kwaliteit van kamerwoningen.

De kamers totaliseerden volgende strafpunten op het technisch verslag:

Kamer/bewoner	Administratieve controle	Huiszoeking
1.	136	101

Kamer/bewoner	Administratieve controle	Huiszoeking
2.	133	122
3.	143	118
4.	124	131
5.	133	140
6.	124 (bij de controle kamer 8 genoemd)	131
7.	124	124
8.	124 (bij de controle kamer 6 genoemd)	131

wijst er op dat de woning door de Stad werd gekeurd in 2003 en dat de woning toen goed werd bevonden, inclusief de verwarmingstoestellen. Hij betreurt ook dat hij niet verwittigd werd van de tekortkomingen, want hij zegt bereid te zijn de zaken te regulariseren.

De beklaagden hebben reeds 9 jaar de lening afbetaald, aangegaan voor de aankoop van de woning. Zij worden vervolgd voor feiten tussen 1 mei 2002 en 1 juli 2008 (datum van de verzegeling).

en worden vervolgd voor huisjesmelkerij in de periode tot en met 11 september 2005 onder de oude wet (tenlastelegging A) en daarbij aansluitend voor feiten na die datum, die vallen onder de nieuwe wet (tenlastelegging B). Zij worden eveneens vervolgd omdat de 8 kamers die zij verhuurden niet voldeden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen (tenlastelegging C).

## 2. Bespreking.

### 2.1. Middelen van de beklaagde

Over de strafvordering voeren de beklaagden aan:

1. dat de strafvordering onontvankelijk is omdat zij het gevolg is van een onwettige observatie;
2. dat de strafvordering onontvankelijk is omdat zij het gevolg is van een onwettige huiszoeking;
3. De strafvordering niet onontvankelijk is voor de tenlastelegging C omdat er problemen zijn met de overschrijving van de dagvaarding in de registers van de hypotheekbewaarder en met de vermeldingen in de dagvaarding.

Over de woonkwaliteit wijzen de beklaagden er op dat er problemen waren geweest in april 2003, maar dat de elektriciteits- en gasinstallatie nadien, op 30 juni 2003 werden gekeurd door een erkend organisme en dat een hercontrole uitgevoerd op 7 juli 2003 bewees dat de nodige werken werden uitgevoerd zodat de Stad tot het besluit was gekomen dat een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring zich niet meer opdrong. Zij beroepen er zich ook op dat de administratieve controle van 11 juni 2008 geen onbewoonbaarheid had vastgesteld en wijzen op discrepanties tussen de technische vaststellingen van 11 juni 2008 en 1 juli 2008. Zij besluiten daaruit dat de vaststellingen van het gerechtelijk onderzoek onbetrouwbaar

zijn. Zij betwisten niet dat het gebouw en elke individuele kamer ook naar hun berekeningen strafpunten verdienen, maar zijn van oordeel dat dit "binnen de marge is."

Aangaande de huisjesmelkerij voeren zij aan dat er geen bewijs voorligt dat het pand gebreken vertoonde voor 1 juli 2008, zodat er geen sprake kan zijn van verhuring in strijd met de menselijke waardigheid. Zij halen de verklaringen aan van huurders die geen klachten formuleren en wijzen erop dat anderen, gelet op hun inkomen, wel beschikten over keuzemogelijkheden. Zij betwisten een abnormaal profijt te hebben verwezenlijkt.

## 2.2. Beoordeling door de rechtbank

### 2.2.1. De aangevoerde onwettige observatie.

Observatie wordt door artikel 47sexies Wetboek van Strafvordering gedefinieerd als: "het stelselmatig waarnemen door een politieambtenaar van één of meerdere personen, hun aanwezigheid of gedrag, of van bepaalde zaken, plaatsen of gebeurtenissen".

Hetzelfde artikel bepaalt wat moet verstaan worden onder een stelselmatige observatie. Dit zijn:

- a. een observatie van meer dan vijf opeenvolgende dagen
- b. een observatie van meer dan vijf niet-opeenvolgende dagen gespreid over een periode van een maand,
- c. een observatie waarbij technische hulpmiddelen worden aangewend,
- d. een observatie met een internationaal karakter, of
- e. een observatie uitgevoerd door de gespecialiseerde eenheden van de federale politie.

Voor een dergelijke stelselmatige observatie is een voorafgaande machtiging van een magistraat nodig.

De beklaagden stellen dat er sprake was van een niet gemachtigde observatie omdat de politie zich zou hebben bevonden in een van de gevallen vermeld onder de punten a, b of e.

1. Observatie wordt slechts een bijzondere opsporingsmethode als ze stelselmatig is. Niet-stelselmatige observaties vallen niet onder de toepassing van de wet en kunnen door de politieambtenaren worden verricht op grond van de gemeenrechtelijke bepalingen van het Wetboek van Strafvordering en van de Wet op het Politieambt. Voor een kortstondige observatie zijn - behoudens voor bepaalde gespecialiseerde eenheden - de voorwaarden van artikel 47sexies Wetboek van Strafvordering niet van toepassing (K.I. Antwerpen, 18 oktober 2007, N.C., 2009, 211-212; A. DE NAUW en F. SCHUERMANS, "De wet betreffende de bijzondere opsporingsmethoden en enige ander onderzoeksmethoden", *R.W.*, 2003-2004, 936-937; K. VAN DE MOER, "De weerslag van een onrechtmatig uitgevoerde observatie op de aanhouding van de verdachte: een 'BOM' onder de voorlopige hechtenis?", *T. Strafr.*, 2008/5, 400; H. VAN BAVEL, "Recente ontwikkelingen van strafprocesrecht", in *Recht in beweging*, Antwerpen, Maklu, 2005, 218.)

Ten deze staat alleen vast (stuk 4 van het strafdossier):

1. dat leden van de unit van de Lokale  
Recherchedienst van de politiezone zich op 28 mei 2008





hun opmerkingen als een observaties te beschouwen.

Er is geen reden om te besluiten tot onontvankelijkheid van de strafvordering.

### 2.2.2. De aangevoerde onwettige huiszoeking.

De beklagden werpen ook de onontvankelijkheid op van de strafvordering omdat zij het gevolg zou zijn van een onwettige huiszoeking.

De verbalisanten hadden opgemerkt dat de voordeur meestal openstond. Dit was ook zo toen ze zich op 28 mei 2008 aanboden om nazicht te doen. Zij zien dat het pand vuil en onverzorgd is. In de gang staan fietsen en bromfietsen. Er zijn verschillende brievenbussen voorzien. Bij aanbellen kwam er geen reactie. De politie merkt op dat het pand twee verdiepingen heeft en onderverdeeld is in kamers. Klaarblijkelijk betraden de politieambtenaren dan het pand om aan de verschillende deuren aan te kloppen. Op de tweede verdieping treffen ze dan aan die toelating geeft voor een rondgang in zijn kamer, het gemeenschappelijk toilet en de gemeenschappelijke douche.

1. Overeenkomstig artikel 26 van de Wet van 5 augustus 1992 op het politieambt kunnen de politieambtenaren steeds de voor het publiek toegankelijke plaatsen betreden.

De voordeur stond open, zoals meestal. De politieambtenaren bleven, bij het betreden van het gebouw, in de gang waar iedereen toegang toe heeft vanop de straat en die door alle huurders, hun bezoekers en het publiek wordt gebruikt. Daarom moet besloten worden dat zij aanvankelijk binnen de perken bleven van voornoemd artikel 26 van de Wet op het politieambt.

Zij hebben niet meer gedaan dan het voor het publiek openstaand pand te betreden; zij hebben zich beperkt tot een visuele controle en hebben zich onthouden van een werkelijke zoeking.

Door hun optreden kwam de onschendbaarheid van de woning en het recht op eerbiediging van het privé-leven van de bewoners niet in het gedrang. Hetgeen zij vaststelden voor het betreden van de kamer van werd rechtsgeldig vastgesteld.

2. Het is anders gesteld met de rondgang in de kamer van. Deze kamer valt onder het begrip woning: het is een plaats, met inbegrip van de erdoor omsloten eigen aanhorigheden, die een persoon bewoont om er zijn verblijfplaats te vestigen en waar hij uit dien hoofde recht heeft op de eerbiediging van zijn private levenssfeer, zijn rust en meer algemeen zijn privé-leven. Om een dergelijke plaats te betreden is een bevel van de onderzoeksrechter nodig of een voorafgaande schriftelijke toestemming (art. 1bis van de Huiszoekingswet van 7 juni 1969).

In het dossier komt geen voorafgaande schriftelijke toestemming van voor.

De vaststellingen die op 28 mei 2008 in zijn kamer, in het toilet en in de douche werden uitgevoerd moeten derhalve uit de debatten worden geweerd.

Dit heeft echter geen invloed op de onontvankelijkheid van de strafvordering: zoals hierboven geschetst werden er reeds voor het betreden van de kamer van voldoende vaststellingen verricht waarop de inleidende vordering rechtsgeldig kon steunen.

Er is geen reden voorhanden om de strafvordering onontvankelijk te verklaren.

### 2.2.3. Problemen met de dagvaarding wat de tenlastelegging C betreft.

1. Overeenkomstig artikel 17ter eerste lid van het Kamerdecreet van 4 februari 1997 is de dagvaarding voor de correctionele rechtbank pas onontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor. Terecht merken de beklaagden op dat deze verplichting alleen is voorgeschreven voor een inleiding bij dagvaarding. Het is juist dat strikt gezien de overschrijving niet vereist is in geval van aanhangigmaking door vrijwillige verschijning of verwijzing door de raadkamer. Dit is ook niet voorgeschreven in geval van herkwalificatie.

De beklaagden vragen dat een prejudiciële vraag over deze verschillende behandeling wordt gesteld aan het Grondwettelijk Hof.

De rechtbank stelt vast dat, hoewel dit niet wettelijk verplicht is, de dagstelling werd overgeschreven in het eerste kantoor der hypotheeken te op 15 september 2009 onder nummer

Nu in feite werd voldaan aan de publiciteit die artikel 17 ter Kamerdecreet voorschrijft, is het antwoord op de vraag aangaande het theoretisch onderscheid over de verschillende behandeling niet onontbeerlijk om uitspraak te doen. De vraag tot het stellen van een prejudiciële vraag moet worden afgewezen.

Om dezelfde reden - omdat in feite voldaan is aan het voorschrift van de wet – kan ook niet besloten worden tot onontvankelijkheid van de dagvaarding.

2. De beklaagden werpen ook de onontvankelijkheid van de strafvordering op omdat de verwijzingsbeschikking geen melding maakt van de kadastrale gegevens van het goed met identificatie van de eigenaars.

De rechtbank merkt op dat het derde lid van artikel 17ter Kamerdecreet voorschrijft dat de dagvaarding de kadastrale omschrijving vermeldt van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf en dat het de eigenaar moet identificeren in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

Daar kunnen verschillende overwegingen aan gekoppeld worden:

1. het voorschrift heeft alleen betrekking op de vermeldingen die in de dagvaarding moeten staan, maar zegt niets over deze die in de verwijzingsbeschikking moeten staan;
2. de sanctie die voorzien wordt, is deze voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken, nl. de niet tegenstelbaarheid aan derden. De rechten van de beklagde komen door de aangevoerde feiten niet in het gedrang.
3. het gaat om een louter opschortende exceptie die herstelbaar is in de loop van het geding (T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", O.S.S., nr. 103). Ten deze heeft de Procureur des Konings op de terechtzitting van 7 december 2009 een verbeterende vordering neergelegd, waarvan de beklaagden kennis kregen en waarover zij zich konden verdedigen.

- 4. Bij een verwijzing door de raadkamer, zoals in voorkomend geval, geldt de verwijzingsbeschikking als inleidende akte en bepaalt ze de saisine van de rechtbank. De opdracht van de rechter is beperkt: hij mag zich enkel uitspreken over het feit dat hem in de inleidende akte werd voorgelegd (Cass., 23 sept. 1987, *Arr.Cass.*, 1987-88, 105; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en Strafprocesrecht*, II, Antwerpen, Maklu Uitgevers, 1991, 747).

Zo nodig kan voor een precieze omschrijving of beschrijving van de in de tenlastelegging bedoelde feiten worden teruggegrepen naar het strafdossier, dat voor de nodige toelichting kan zorgen (Cass., 23 feb. 1999, *R.W.*, 1999-2000, 1189-1190; DECLERCQ, R., "Feit en kwalificatie in de strafrechtspleging", in L. DUPONT en B. SPRIET (eds.), *Strafrecht voor rechtspractici*, IV, Leuven, Acco, 1991, 192).

Ten deze moet worden vastgesteld dat er op geen enkel ogenblik twijfel heeft bestaan over de kadastrale gegevens van het onroerend goed of de identiteit van de eigenaars. Er was geen twijfel in hoofde van de beklaagden: stuk 9 van het strafdossier betreft een uittreksel van de kadastrale legger met alle nuttige gegevens. Er was evenmin twijfel in hoofde van derden: toen het proces-verbaal van dagstelling van 2 september 2009 voor overschrijving werd aangeboden waren de kadastrale en identiteitsgegevens in bijlage aangehecht.

De rechten van de verdediging werden gevrijwaard.

Besluit: de aanhangigmaking voor de rechtbank is regelmatig.

2.2.4. Ten gronde. De tenlasteleggingen A en B.

Onder de tenlastelegging A worden de beklaagden vervolgd wegens feiten van "huisjesmelkerij", daterend van voor 12 september 2005 en dus onder gelding van de oude bepaling inzake huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheden dat er van deze praktijk een gewoonte werd gemaakt.

Krachtens art. 77bis § 1bis van de Vreemdelingenwet (oude versie geldig vanaf 03.01.2001) wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Onder de tenlastelegging B worden de beklaagden vervolgd voor huisjesmelkerij, zoals door de Wet van 10 augustus 2005 (B.S. 2 september 2005) strafbaar gesteld krachtens het nieuwe artikel 433decies van het Strafwetboek, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433undecies van het Strafwetboek).

Krachtens artikel 433decies S.W. wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, van een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken met de bedoeling een

abnormaal profijt te realiseren.

Gemeenschappelijke elementen aan beide kwalificaties zijn:

- het misbruik maken van de kwetsbare positie
- de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Huisjesmelkerij bestraft het uitbuiten van een persoon omwille van zijn kwetsbare positie; de huisjesmelker slaagt erin een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan (T. VANDROMME, O.c., nr. 86)

Misbruik kan worden omschreven als elke vorm van negatieve omgang of behandeling van de betrokken personen op een wijze, waarop men andere personen niet zou behandelen en waarbij hun bijzondere kwetsbaarheid wordt aangewend (WARSON, G, "Mensenhandel", *Comm. Strafr.*, 13-14). Misbruik is strafbaar ook zonder uitbuiting (HUBEAU, B., "De huisjesmelkerij en de mensenhandel...", *T.V.R.*, 2003/4, p. 287, n.24)

Het begrip "abnormaal profijt" kwam ter sprake tijdens de besprekingen in de Senaat. Tijdens de bespreking van artikel 17 van het wetsontwerp verklaarde de Minister van Justitie dat het relatief eenvoudig is het abnormaal karakter van het profijt te bewijzen wanneer het om ongezonde woningen gaat, aangezien in dat geval het goed niet mag verhuurd worden. Hij voegde er echter aan toe "De Wooninspectie maakt dan een vergelijking met andere, soortgelijke goederen in het desbetreffend gewest. Op basis daarvan beslist de inspecteur dat er sprake is van abnormaal profijt" (Belgische Senaat, zitting 2004-2005, 10 mei 2005, 3-1138/4, Wetsontwerp tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers, Verslag namens de Commissie voor de Justitie, IV Artikelsgewijze bespreking, artikel 17).

In het voor het publiek toegankelijke "Rapport zeven jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie februari 2009" berekende de Vlaamse Wooninspecteur de gemiddelde huurprijs voor kamers die gevaloriseerd werden wegens inbreuken op het Kamerdecreet. Dit gemiddelde bedroeg in 2008 245,14 EUR in Oost-Vlaanderen en 219,88 EUR in gans Vlaanderen. De maximum huurprijs die in Oost-Vlaanderen voor een niet conforme kamer werd gevraagd was 400 EUR ([http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b4066\\_wooninspectiejaarverslag\\_7145057.pdf](http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b4066_wooninspectiejaarverslag_7145057.pdf)).

Het verslag geeft geen informatie over de gemiddelde huurprijs voor kamers die wel aan de wetgeving voldoen.

Bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijkte profijt kan rekening worden gehouden met het geboden comfort, de aanwezigheid en staat van sanitaire voorzieningen, de uitrusting of oppervlakte van het onroerend goed, de veiligheid en stabiliteit en de ontvangen huurprijs (DE SMEDT, P., "De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen" in *Onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Brussel, Larcier, 2008, 429).

Ten deze moet worden vastgesteld dat de huurprijzen die de huurders betaalden die wettelijk in het rijk verblijven en ) en over een inkomen beschikken, niet merkkelijk verschillen van de huur die de huurders betaalden die hier onwettig verblijven. De eersten

betaalden gemiddeld 210 EUR per maand, met een maximum van 250 EUR. De personen met een precair statuut betaalden gemiddeld 201 EUR per maand, met een maximum van 220 EUR.

Allen beschikken over een huurcontract.

en die onwettig in het land zijn verklaren dat zij gemak van betaling krijgen wanneer zij in financiële moeilijkheden verkeren.

De kamers die aan de huurders worden verhuurd, zijn vergelijkbaar, onafgezien hun statuut.

Er is bijgevolg niet aangetoond dat de beklagden de bijzonder kwetsbare positie van de huurders hebben aangewend om hen anders te behandelen dan huurders die zich niet in kwetsbare positie bevonden.

Wat het abnormaal profijt betreft moet worden vastgesteld dat de huur die werd gevraagd, betrekking heeft op kamers die totaal uitgeleefd zijn en waar duidelijk sinds jaren niet meer werd geïnvesteerd. Er is geen comfort, alles is vuil en verweerd. De vaststellingen van de verbalisanten en de foto's zijn duidelijk.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat de door de beklagden geïnde huurgelden beneden het Oost-Vlaams gemiddelde voor dergelijke niet-conforme kamers ligt (zie het vermelde zevende jaarverslag van de Wooninspectie). Een vergelijkingspunt met de prijzen voor kamers die voldoen aan de woonkwaliteitsnormen ligt niet voor.

In die omstandigheden is er twijfel wat betreft de opzet een abnormaal profijt te verwezenlijken.

De beklagden moeten ontslagen worden van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1, A2 en B1 tot en met B8.

#### 2.2.5. Ten gronde. De tenlastelegging C

##### 1. De beklagden verwijzen naar de toestand in 2003.

Op 17 april 2003 werd vastgesteld dat de kamers niet voldeden aan de normen. Bij een controlebezoek op 7 juli 2003 werd vastgesteld dat de nodige werken werden uitgevoerd zodat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zich niet meer opdrong (stuk 195 strafdossier). Er kan aangenomen worden dat de herstellingen een tijdje meegingen. Het dossier toont evenwel aan dat er geen grondige renovatie plaatsvond. De herstelling ging dus maar een tijdje mee. De vrijspraak dringt zich derhalve op voor de tenlastelegging C3 doch slechts voor de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005.

De herkeuring van 7 juli 2003 zegt uiteraard niets over de toestand van de kamers in de periode na 11 september 2005.

Op 1 juli 2008 werd een huiszoeking verricht en werden gebreken vastgesteld. De algemene uitgeleefde indruk van het gebouw en de aard van de vaststellingen bewijzen dat die gebreken er al langer waren. Loshangende elektriciteitsdraden, onvoldoende bevestigde gasleidingen, een door de warmte zwartgeblakerde raamtablet, verweerd houtwerk, doorslaand vocht, gebrek aan verluchting verschijnen niet plotseling maar zijn voortdurende gebreken.

2. Zij hekelen ook de discrepanties tussen de administratieve vaststellingen op 11 juni 2008 en de gerechtelijke vaststellingen van 1 juli 2008. Daar zijn verschillende opmerkingen over te maken:

a. de technische verslagen bieden een zekere garantie van objectiviteit. Zij blijven evenwel mensenwerk en worden ingevuld op basis van zintuiglijke waarneming. Uiteenlopende waarnemingen en inschattingen zij niet uit te sluiten.

b. Het feit dat een gebrek niet werd aangevinkt in een van de verslagen is geen bewijs dat het gebrek niet aanwezig was. Er is een verschil tussen het niet aanvinken van een gebrek en het uitdrukkelijk vaststellen dat dit gebrek niet aanwezig was. Wanneer een gebrek niet wordt aangevinkt betekent dit niets meer dan dat het niet mee in rekening wordt gebracht bij het tot stand komen van de administratieve of gerechtelijke beoordeling van de toestand.

c. Of er nu gekeken wordt naar de resultaten van de huiszoeking van 1 juli 2008, dan wel naar deze van de administratieve controle van 11 juni 2008, in beide gevallen wijzen de punten op het technisch verslag dat niet voldaan is aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers. De tabel hierboven is duidelijk.

Volgens de beklaagden kunnen aan het gebouw slechts 15 punten worden toegewezen, aan kamer 1 drie punten en voor elk van de andere kamers telkens 9 punten. Zij besluiten daaruit dat dit "*binnen de marge is*" en vragen de vrijspraak.

Op administratief gebied bestaat er inderdaad een wettelijk gedoogbeleid. Indien minder dan 15 punten op het technisch verslag voorkomen moet de gewestelijke ambtenaar de ongeschiktverklaring niet adviseren (art. 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers).

Dezelfde inschikkelijkheid bestaat niet wanneer de zaak het strafrechtelijk stadium heeft bereikt. Elke schending van de veiligheids- en kwaliteitsnormen is strafbaar. Artikel 17 van het Kamerdecreet voorziet niet in een puntengrens: van zodra er ook maar één gebrek wordt vastgesteld is er een misdrijf, dit wil zeggen vanaf 1 strafpunt (T. VANDROMME, O.c., nr. 30).

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen C1, C2, C3 (de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005 uitgezonderd), C4 tot en met C8 naar voldoening van recht bewezen zijn.

#### 2.2.6. Toerekening van de bewezen verklaarde misdrijven.

1. Het misdrijf bestaat erin dat een kamer die niet voldoet aan de normen wordt verhuurd of ter beschikking gesteld. Het was die de huurovereenkomsten opstelde (st. 109, 139, 150, 160, 171 en 176 strafdossier) en de huurgelden in ontvangst nam. Het was met hem dat de huurders in contact stonden).

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen C1 tot en met C8 kunnen worden toegewezen.

2. Zij is medeëigenaar van de verhuurde kamers. Uit het dossier blijkt evenwel niet dat zij enige handeling stelde om deze goederen

goed te verhuren of ter beschikking te stellen. Het feit van medeëigenaar te zijn van de verhuurde kamer is op zich geen daad van mededaderschap, zoals gedefinieerd door de wet.

De tweede beklaagde moet worden ontslagen van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen C1 tot en met C8.

### 3. De straftoemeting.

De tenlasteleggingen C1, C2, C3 (de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005 uitgezonderd), C4 tot en met C8 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De ten laste gelegde feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met één van die straffen alleen.

#### 3.1. De verplichte gevangenisstraf

De wet verplicht tot het opleggen van een gevangenisstraf.

De beklaagde heeft nog een blanco strafregister.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De veroordeelde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Voor deze eerste inbreuk volstaat de minimum gevangenisstraf en kan uitstel worden verleend voor het geheel.

#### 3.2. De verplichte geldboete

De beklaagde maakte reeds tweemaal het voorwerp uit van een administratieve procedure, eerst in 1999, dan in 2003, waarbij werd vastgesteld dat de kwaliteitsnormen niet werden nageleefd (st. 195 strafdossier).

Thans is het pand duidelijk uitgeleefd.

Overeenkomstig artikel 195 Wetboek van Strafvordering wordt bij de vaststelling van het bedrag van de geldboete rekening gehouden met de door de beklaagde aangevoerde elementen over zijn sociale toestand, nl. dat hij thans werkloos is en eigenaar is van drie huizen (st. 180 strafdossier).

In die omstandigheden moet een geldboete van 1.000 EUR worden opgelegd.

#### 3.3. De ontzetting uit de rechten vermeld in art. 31 S.W.

Overeenkomstig artikel 33 S.W. is de ontzetting uit de rechten slechts mogelijk in de gevallen bij de wet bepaald.

De beklaagde werd vrijgesproken voor de tenlasteleggingen A en B, waarvoor deze straf mogelijk was.

Het Kamerdecreet van 4 februari 1997 voorziet niet in deze sanctie.



### 3.4. De verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen

De huurgelden die werden ontvangen voor het verhuren van kamers die niet voldeden aan de kwaliteitsnormen zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven C1, C2, C3 (de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005 uitgezonderd), C4 tot en met C8 werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard daar het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde strafbare feiten. Daarbij wordt ook de belabberde conditie van de aangeboden kamers mee in rekening gebracht.

De procureur des Konings heeft de vordering daartoe opgenomen in het bevel tot dagvaarding van 18 augustus 2009.

Daar de ontvangen huurgelden niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

De volgende tabel geeft het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel weer:

<i>Huurder</i>	<i>periode</i>	<i>aantal maanden</i>	<i>huur per maand</i>	<i>betaalde huur</i>
	01.11.2004 - 01.07.2008	44	165	7.260
	12.05.2008 - 01.07.2008	2	250	500
	01.05.2002 - 06.03.2003	10	150	1.500
	11.09.2005 - 01.07.2008	34	150	5.100
	01.01.2007 - 01.07.2008	18	220	3.960
	11.09.2005 - 01.07.2008	34	200	6.800
	01.06.2007 - 01.07.2008	13	220	2.860
	01.06.2007 - 01.07.2008	13	220	2.860
	01.04.2008 - 01.07.2008	3	220	660

<i>Huurder</i>	<i>periode</i>	<i>aantal maanden</i>	<i>huur per maand</i>	<i>betaalde huur</i>
<b>TOTAAL</b>		171		31.500

Gelet op het feit dat de beklaagde in de bewezen verklaarde periode zijn huurders onderdak verleende en daarvoor kosten maakte is het billijk uitstel te verlenen voor de helft van het gerealiseerde wederrechtelijke vermogensvoordeel.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De veroordeelde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

### 3.5. De verbeurdverklaring van het onroerend goed.

1. De procureur des Konings legde op 7 december 2009 een schriftelijke vordering neer strekkende tot verbeurdverklaring van het onroerend goed, steunend op de artikelen 433 terdecies en quaterdecies Strafwetboek, maar eveneens gegrond op artikel 42.1° en 43 Strafwetboek.

De beklaagde concludeert enkel over de verbeurdverklaring die steunt op artikel 433 terdecies S.W.

2. Gelet op de vrijspraak van de beklaagde voor de tenlasteleggingen B1 tot en met B8 (inbreuk op artikel 433 decies S.W.) moet de rechtbank zich niet uitspreken over de door de beklaagde ontwikkelde argumenten.

3. De door de procureur gevorderde verbeurdverklaring steunende op artikel 42.1° Strafwetboek, is onder meer de verbeurdverklaring van zaken die het voorwerp uitmaken van het misdrijf. Deze verbeurdverklaring is enkel mogelijk wanneer die zaken eigendom van de veroordeelde zijn. Overeenkomstig artikel 43 S.W. dient de verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42.1° S.W. altijd te worden uitgesproken.

T. VANDROMME (O.c., nr. 78) beschouwt het gebrekkig onroerend goed dat verhuurd wordt als voorwerp van het misdrijf en is van oordeel dat het onder toepassing van artikel 42.1° S.W. valt.

De klassieke rechtspraak en rechtsleer nemen evenwel aan dat de verbeurdverklaring van het voorwerp van het misdrijf overeenkomstig artikel 42.1° S.W. enkel betrekking heeft op roerende goederen (VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, strafprocesrecht en internationaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2003, 367; C. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, III, Gent, Story-Scientia, 1968, nr. 1807). Deze stelling steunt op het grondwettelijk beginsel (art. 17 G.W.) dat de verbeurdverklaring van het geheel of een gedeelte van het patrimonium uitsluit en enkel de verbeurdverklaring van bepaalde zaken toelaat.

Er zijn gegronde redenen om de klassieke stelling aan te kleven: de verplichte verbeurdverklaring van het onroerend goed (ook al is uitstel overeenkomstig de Probatiewet mogelijk) voor elke inbreuk op de woonkwaliteit is wellicht een disproportionele sanctie. De wetgever heeft dit ingezien: de verbeurdverklaring van het onroerend goed voorwerp van het misdrijf werd voorzien voor het zware misdrijf van huisjesmelkerij (artikel 433 terdecies S.W.) en heeft dit niet voorzien voor inbreuken op het Kamerdecreet of de Wooncode, die een variërende zwaartegraad kunnen

vertonen. Laat ons niet vergeten dat een gebrek dat slechts één punt op het technisch verslag meebrengt reeds volstaat voor een strafrechtelijke veroordeling.

De vordering strekkende tot verbeurdverklaring van het onroerend goed steunend op artikel 42.1° S.W. moet worden afgewezen.

## II. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

### 1. De burgerlijke partijstelling van de Stad

De bewezen verklaarde feiten C2, C3 (de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005 uitgezonderd) en C6 staan in noodzakelijk oorzakelijk verband tot de door de burgerlijke partij geleden schade.

De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade te vergoeden.

De burgerlijke partij vordert 1.306,86 EUR voor de herhuisvesting van en | , meer de interesten vanaf 14 september 2007, kosten en rechtsplegingsvergoeding.

De vordering wordt niet betwist.

De herhuisvesting vond plaats na de huiszoekingen van 1 juli 2008. De interesten zijn dan ook verschuldigd vanaf die datum en niet vanaf 14 september 2007.

De vordering is rechtmatig en in de hierna bepaald mate gegrond.

### 2. De vordering tot herstel

De tussenkomende partij, vordert bij wijze van herstel het wegwerken van de gebreken aan het pand.

De verdediging betwist de vordering niet; integendeel heeft de beklaagde op 8 december 2009 om handlichting van het beslag gevraagd teneinde de nodige werken te kunnen uitvoeren.

Met betrekking tot de herstellvordering kan de strafrechter slechts overgaan tot marginale toetsing, zonder zich in te laten met de opportuniteit van de maatregel. In het voorliggend geval is het gevorderde herstel niet kennelijk onredelijk en houdt rekening met alle relevante gegevens.

Dit vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de verdere verkrotting van het gebouw tegen te gaan, moet dit vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

### 3. De overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke persoonlijke reële schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, moeten de burgerlijke belangen worden aangehouden.

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
 art. 162, 162bis, 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194, 195, 226, 227 van het Wetboek van Strafvordering;  
 art. 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 65, 100 van het Strafwetboek;  
 art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
 art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;  
 art. 8 en 14 van de wet van 29 juni 1964 ;  
 art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
 art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
 art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
 art. 4, V.T. Sv.;

art. 1022 Gerechtelijk Wetboek

alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

\*\*\*\*\*

**DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak,****VOORAFGAANDELIJK**

Verbeterd de dagvaarding als volgt:

**VERDACHT VAN :****De eerste en de tweede**

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben, om aan de uitvoering ervan rechtstreeks meegewerkt te hebben of om 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 77 bis § 1 bis en 80 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, de verhuur of ter beschikking stelling van enig onroerend goed, van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

de feiten thans strafbaar krachtens de artikelen 433decies en 433undecies, 1<sup>o</sup> Strafwetboek

namelijk op het adres te

gekend te

toebehorend aan

en

, kadastraal  
 , in eigendom

1. een studio verhuurd aan

**in de periode van 1 november 2004 tot 11 september 2005**

2. een studio verhuurd aan

**in de periode van 1 mei 2002 tot 11 september 2005**

B. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand of zijn preciaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking 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 (artikel 433 decies Sw.), met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (artikel 433 undecies, 1° Sw.), namelijk

op het adres te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend  
te \_\_\_\_\_, in eigendom  
toebehorend aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

1. een kamer (tweede verdieping – kamer 6) verhuurd aan

**in de periode van 1 januari 2007 tot 1 juli 2008**

2. een kamer (eerste verdieping – kamer 2) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

3. een studio (gelijkvloers links achteraan) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

4. een kamer (tweede verdieping – kamer 14) verhuurd aan

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

5. een kamer (gelijkvloers – kamer 2) verhuurd aan

**in de periode van 1 april 2008 tot 1 juli 2008**

6. een studio (studio 1) verhuurd aan

**in de periode van 12 mei 2008 tot 1 juli 2008**

7. een studio (studio 7) verhuurd aan

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

8. een kamer (eerste verdieping – kamer 5) verhuurd aan

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (B.S. 7 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurde van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschap of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen

op het adres te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend  
te \_\_\_\_\_, in eigendom  
toebehorend aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

1. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 november 2004 tot 1 juli 2008**

2. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 12 mei 2008 tot 1 juli 2008**

3. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 mei 2002 tot 1 juli 2008**

4. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 januari 2007 tot 1 juli 2008**

5. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 11 september 2005 tot 1 juli 2008**

6. een studio verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

7. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 juni 2007 tot 1 juli 2008**

8. een kamer verhuurd aan \_\_\_\_\_

**in de periode van 1 april 2008 tot 1 juli 2008****STRAFRECHTELIJK**

Ontslaat de beklagde \_\_\_\_\_ van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1, A2, B1 tot en met B8 en C3 (in de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005).

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C2, C3 (de periode van 7 juli 2003 tot 11 september 2005 uitgezonderd) en C6 samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van 6 (ZES) MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van 1.000,00 (DUIZEND) EURO**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **5.500 EURO**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

Verklaart verbeurd de geldsom van **31.500,00 (EENENDERTIGDUIZEND VIJFHONDERD) EUR**, zijnde het geraamd bedrag dat overeenstemt met de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven werden verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

- de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van 6 (ZES) MAANDEN;
- 15.750,00 (VIJFTIENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG) EURO, VAN DE UITGESPROKEN VERBEURDVERKLARING VAN 31.500 EURO;

zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 (DRIE) JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de Correctionele Rechtbank te Gent onder de volgende nummers:

- , aan , ° op
- , aan , ° op
- aan de beklaagde
- , aan , ° ) op
- , aan , ° ) op
- , aan , ° ) op

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, met uitzondering van de kosten eigen aan , gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **249,46 EURO**, ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EUR** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit

van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1, A2, B1 tot en met B8 en C1 tot en met C8

Laat de kosten eigen aan , gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, tot heden begroot op **13,74 EURO**, ten laste van de Staat.

## **BURGERRECHTELIJK**

### **1. De burgerlijke partijstelling van de Stad**

Verklaart de eis van de burgerlijke partij Stad toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij STAD de som van **1.306,86 EURO (DUIZEND DRIEHONDERDENZES EUR en ZESENTACHTIG EUROCENT)**, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2008 tot heden en vanaf heden met de gerechtelijke moratoire intrest aan de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de dag der betaling, meer de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om een rechtsplegingsvergoeding te betalen aan de burgerlijke partij, begroot op **400 EURO**.

### **2. De herstellvordering**

Beveelt dat gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te (kadastraal gekend te ) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan het pand, zoals opgesomd in de herstellvordering van 1 oktober 2008.

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw **8 maanden na de uitspraak van dit vonnis**.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125,00 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te



voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONISPECTEUR

Beveelt dat dit het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstellvordering, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

### 3. De overige burgerlijke belangen

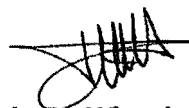
Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

\*\*\*\*\*

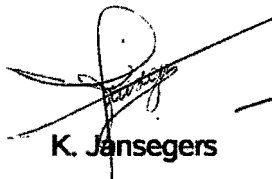
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ÉÉN FEBRUARI TWEEDUIZEND EN TIEN.**

#### Aanwezig :

- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorziet,
- mevrouw A. Bruneel, rechter
- mevrouw K. Jansegers, gerechtelijk stagiair, overeenkomstig artikel 259octies §6 laatste lid Ger.W., zoals aangevuld bij artikel 11 van de programmawet van 22 december 2003 (B.S. 31 december 2003) gemachtigd om een rechter te vervangen, gedurende de verlenging van haar stage
- mevrouw C. Blomme, substituut Procureur des Konings,
- mevrouw L. De Wispelaere, griffier.



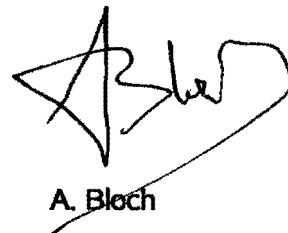
L. De Wispelaere



K. Jansegers



A. Bruneel



A. Bloch

Aangeboden op 08 FEB. 2010

Niet te registreren;

17:11

De e.a. inspecteur,  
M. CASSAN