

Griffiennr. : 2012/ 3444
Parketnr. : GE 62.RW.102201/2009

VONNIS OP VERZET

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 1 OKTOBER 2012

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, op verzet tegen een vonnis van deze rechtbank en kamer dd. 7 november 2011 heeft het volgend vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van de vervolging en de akte van verzet, betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder _____ plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van _____ met standplaats te Gent, dd. 6 januari 2012 aan het ambt van de procureur des Konings te Gent, er sprekende met de heer _____, en bij zelfde exploit aan de burgerlijke partij hierna nader geïdentificeerd.

IN DE ZAAK VAN de BURGERLIJKE PARTIJ:

DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent

en het OPENBAAR MINISTERIE tegen:

_____ invalide geboren te _____ op _____
wonende te _____ van Belgische
nationaliteit.

OPPOSANTE tegen het vonnis van 7 november 2012 bij verstek gewezen, betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder _____ met standplaats te Gent dd. 27 december 2011, betekend aan persoon vonnis waarbij:

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

onder andere werd geoordeeld als volgt:

"Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 en C1 t.e.m. C8 SAMEN, tot een

HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR en een GELDBOETE van 9 X 1.000,00 = 9.000,00 (NEGENDUIZEND) EURO.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op NEGENENVEERTIGDUIZEND VIJFHONDERD (49.500,00) EURO.

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

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

- de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR;
- 6 X 1.000,00 = 6.000,00 (ZESDUIZEND) EURO, gebracht op drieëndertigduizend (33.000,00) euro, of een vervangende gevangenisstraf van twee maanden, van de uitgesproken GELDBOETE van 9 x 1.000,00 = 9.000,00 (NEGENDUIZEND) EURO;

zal uitgesteld worden voor een termijn van 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.

Ontzet de beklaagde tevens uit de rechten genoemd in artikel 31 lid 1 Strafwetboek gedurende een termijn van vijf jaar.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met vijfenveertig 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.

WAT DE BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING BETREFT

Verklaart verbeurd ten laste van _____ en _____; als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van in totaal 8.950,00 EUR, hetzij ten laste van elk van beiden de som van 4.475,00 EUR.

Verklaart verbeurd ten laste van _____ en _____; het onroerend goed gelegen te _____ (kadastraal gekend onder _____)

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beide beklaagden, wat betreft de uitgesproken verbeurdverklaring van hogergenoemd onroerend goed, zal uitgesteld worden voor een termijn van 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.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt elk van de beklaagden [] en [] de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te [] (kadastraal gekend onder []) die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken.

Beveelt dat aan het pand een andere bestemming zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of dat het pand wordt gesloopt, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op tien maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig art. 17bis, §6, Kamerdecreet de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad [] onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Veroordeelt de beklaagden [] en [] tot betaling aan de Wooninspecteur van een dwangsom van 125,00 EUR per beklagde en per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad [], indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet.

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstellvordering, uitvoerbaar is bij voorraad."

- de opposant hoofdelijk met de medeveroordeelde in het verstekvonnis veroordeeld werd tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat begroot op 415,76 EUR, meer de betekeningkosten van het huidig vonnis;

- de opposant tevens een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken werd opgelegd van EENENDERTIG komma ACHTENTWINTIG EURO (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131bis (B.S. 16/02/2011)), krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

de burgerlijke belangen ambtshalve werden aangehouden wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

UIT HOOFDE VAN:

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, als dader of mededader in de zin van artikel 66 Sw.

Te

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet d.d. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwalitatieve- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

-als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, namelijk op het adres gelegen te

, kadastraal gekend onder
In eigendom toebehorend aan

en

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

onder meer

1. een kamer (op het gelijkvloers, straatzijde – lokaal 1) aan
In de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010
2. een kamer (op het gelijkvloers in het midden – lokaal 2) aan
In de periode van 1 juni 2009 tot en met 01.09.2009
3. een kamer (op het gelijkvloers in het midden – lokaal 2) aan
In de periode van 1 september 2009 tot en met 11 februari 2010
4. een kamer (op het gelijkvloers, achterzijde – lokaal 3) aan
In de periode van 10 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
5. een kamer (op de eerste verdieping, achterzijde – lokaal 4) aan de niet-geïdentificeerde man van
in de periode van 1 augustus 2009 tot en met minstens 01 september 2009
6. een kamer (op de eerste verdieping, achterzijde – lokaal 4) aan
in de periode van 1 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
7. een kamer (op de eerste verdieping, midden – lokaal 5) aan een niet-geïdentificeerde manspersoon, mogelijk
in een periode waarvan het begintijdstip niet kon achterhaald worden, tot en met 11 februari 2010
8. een kamer (op de eerste verdieping, straatzijde – lokaal 6) aan
in de periode van 1 maart 2009 tot en met 11 februari 2010
9. een kamer (op de tweede verdieping, achterzijde – lokaal 7) aan
in de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010
10. een kamer (op de tweede verdieping, straatzijde – lokaal 8) aan
in de periode van 1 augustus 2009 tot en met minstens 01 september 2009
11. een kamer (op de tweede verdieping, straatzijde – lokaal 8) aan
In de periode van 1 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
12. een kamer (op de derde verdieping, straatzijde – lokaal 9) aan
in de periode van 1 februari 2010 tot en met 11 februari 2010

13. een kamer (op de derde verdieping, achterzijde – lokaal 10) aan
in de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010

B. ...

C. 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 (art. 433 decies Sw) met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433 undecies, 1° Sw), namelijk :

op het adres te op het adres gelegen te
kadastraal gekend onder in
eigendom toebehorend aan en kamers te hebben
verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld aan minstens de volgende
personen, dewelke zich allen in onwettige of precaire administratieve
toestand bevonden:

1. kamer 2 aan
in de periode van 1 juni 2009 tot en met 01.09.2009
2. kamer 3 aan
in de periode van 10 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
3. kamer 6 aan
in de periode van 1 maart 2009 tot en met 11 februari 2010
4. kamer 7 aan
in de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010
5. kamer 8 aan
in de periode van 1 augustus 2009 tot en met minstens 01
september 2009
6. kamer 8 aan en zijn broer :
in de periode van 1 januari 2010 tot en met 11 februari 2010

7. kamer 9 aan I

In de periode van 1 februari 2010 tot en met 11 februari 2010

8. kamer 10 aan I

In de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, samen te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van minimum 8.950 euro

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 (overeenkomstig de verklaring van de huurders)

| | | | | |
|-----------|----------|---------------------|-----|-------|
| lokaal 1 | 200 euro | 01/12/09 – 11/2/10 | x3 | 600 |
| lokaal 2 | 250 euro | 01/06/09 – 01/09/09 | x3 | 750 |
| lokaal 2 | 250 euro | 01/09/09 – 11/02/10 | x6 | 1.500 |
| lokaal 3 | 250 euro | 10/01/10 – 11/02/11 | x1 | 250 |
| lokaal 4 | 200 euro | 01/08/09 – 01/09/09 | x1 | 200 |
| lokaal 4 | 300 euro | 01/01/10 – 11/02/10 | x2 | 600 |
| lokaal 5 | 200 euro | 00/00/?? – 11/02/10 | x1 | 200 |
| lokaal 6 | 200 euro | 01/03/09 – 11/02/10 | x12 | 2.400 |
| lokaal 7 | 200 euro | 01/12/09 – 11/02/10 | x3 | 600 |
| lokaal 8 | 300 euro | 01/08/09 – 01/09/09 | x1 | 300 |
| lokaal 8 | 300 euro | 01/01/10 – 11/02/10 | x2 | 600 |
| lokaal 9 | 200 euro | 01/02/10 – 11/02/10 | x1 | 200 |
| lokaal 10 | 250 euro | 01/12/09 – 11/02/10 | x3 | 750 |

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

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

2. De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzittingen van 6 februari 2012 het Openbaar Ministerie, bij monde van mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings, en mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings, ter terechtzitting van en 3 september 2012 de opposant en zijn raadsman, meester Sarah Schatteman, advocaat te 9000 Gent, Burggravenlaan 315, nopens de ontvankelijkheid van het verzet. Het verzet werd tijdig en op regelmatige wijze ingesteld.

3. De rechtbank aanhoorde vervolgens:

- de opposant in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijstaan door meester Sarah Schatteman voornoemd;
- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door mevrouw C. Blomme voornoemd, ter terechtzitting van 3 september 2012;
- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. DE FEITEN

1.1. Start en verder verloop van het onderzoek

Op 27 augustus 2008 werd er een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de heer [redacted], controleur kwaliteitsbewaking Wonen-Vlaanderen, aangaande de woning gelegen te [redacted] eigendom van de medeveroordeelde in het verstekvonnis en de opposant.

Gelet op de bevindingen van dit administratief onderzoek, was de heer [redacted], adviseur ongeschiktheid, op 26 september 2008 verplicht een advies inzake ongeschiktheid over te maken aan de burgemeester, de heer [redacted].

Op basis van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode d.d. 15 juli 1997 en het advies van de adviseur ongeschiktheid, verklaarde de burgemeester de woning ongeschikt op datum van 26 november 2008. Het

pand werd bijgevolg opgenomen in de inventaris betreffende de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen.

Op 28 augustus 2008 voerde de heer [redacted], Dienst Preventie, Departement Brandweer, Stad [redacted] een onderzoek in het kader van de brandveiligheid uit in het pand. Hieruit bleek dat de kamerwoning niet beantwoordde aan de bepalingen van het politiereglement op de kamerwoningen voor wat betreft de actieve en passieve veiligheid van het gebouw. Onder die omstandigheden was het dan ook verboden kamers te verhuren.

Omdat er nog steeds sprake was van bewoning terwijl het besluit van de burgemeester nog niet was opgeheven, werd er op 1 september 2009 een plaatsbezoek uitgevoerd door de Vlaamse Overheid, Inspectie RWO, Wooninspectie Oost-Vlaanderen.

Deze stelde vast dat het pand opgesplitst werd in 10 kamers, die niet beantwoordden aan de vereisten van artikel 4, 6 en 7 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Ook de gemeenschappelijke functies en het gebouw vertoonden talrijke gebreken.

De wooninspectie kwam tot het besluit dat in dit specifieke geval sprake kon zijn van een effectieve bedreiging voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, waardoor het uitvaardigen van een besluit tot onbewoonbaarheid voor alle kamers te verantwoorden kon worden genoemd (p 137 kaft 1).

Een aanvankelijk proces-verbaal werd opgesteld en overgemaakt aan het Ambt van de procureur des Konings te Gent op 12 november 2009.

Een gerechtelijk onderzoek wegens inbreuken op het Kamerdecreet en op de Vlaamse Wooncode werd gevorderd op 16 november 2009.

De tien bevelen tot huiszoekingen (een verleend per bewoonde kamer) werden uitgevoerd op 11 februari 2010.

In opdracht van de onderzoeksrechter, die eveneens ter plaatse kwam, werd de woning verzegeld.

Uit het gevoerde onderzoek bleek dat de woning gelegen te [redacted], sedert 16 februari 2001 eigendom was van [redacted] en van zijn echtgenote, de opposante.

Op 8 maart 2010 werd er een aanvullende vordering tot het instellen van een gerechtelijk onderzoek genomen, ter bevestiging van de mondelinge vordering d.d. 11 februari 2010, en dit wegens de tenlastelegging "huisjesmelkerij".

In toepassing van artikel 433 quaterdecies Sw. werd er op 17 maart 2010 door de onderzoeksrechter onroerend beslag gelegd op het onroerend goed, gelegen te

Deze beschikking werd op 1 april 2010 betekend aan de medeveroordeelde in het v rstekvonniss en de opposante en op 2 april 2010 ter kennis gebracht aan de Hypotheekbewaarder eerste kantoor Gent m.o.o. overschrijving van het beslag.

1.2. Vaststellingen ter plaatse

Het onroerend goed, gelegen te , betrof een pand in gesloten bebouwing, opgebouwd met een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping onder een zadeldak. De woning was deels onderkelderd en had een achterbouw onder een plat dak.

Het pand omvatte tien kamers en gemeenschappelijke ruimtes, waaronder een keuken, twee douches en twee afzonderlijke wc's.

Samenfassend kan gesteld worden dat ter gelegenheid van de diverse plaatsbezoeken en huiszoekingen, de volgende gebreken werden vastgesteld :

Technische gebreken van het gebouw :

(Deze gebreken hebben een invloed op de kwaliteit van alle woningen in het pand.)

Elektrische installatie (ernstig risico op elektrocutie/brand) :

- In kamer 1 wordt ter hoogte van de lavabo een stopcontact met aardingspen aangetroffen zonder aansluiting op een aardgeleider.
- In kamer 2 bevinden zich in de kleine ruimte 2 stopcontacten in een zeer vochtige muur.
- In kamer 4 bevindt zich ter hoogte van de lavabo een open aftakdoos, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan, aanraakbaar.
- In kamer 8 bevindt zich ter hoogte van de deur een elektrische geleider waarbij de eindpunten niet zijn afgeschermd. Indien dit oude onderdeel n betreft, dienen deze te worden verwijderd.
- In kamer 8 wordt een stopcontact aangetroffen dat is uitger st met een aardingspen, maar niet is aangesloten op een beschermingsgeleider. Dergelijke installaties zijn verboden en geven de bewoners een vals gevoel van veiligheid. Bovendien wordt op dit stopcontact een toestel klasse I (een koelkast) aangesloten. Elektrische toestellen van klasse I mogen enkel worden aangesloten op geaarde stopcontacten.
- In kamer 9 bevindt zich links van de lavabo een open contactdoos, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan

aanraakbaar.

- In kamer 10 bevindt zich links van de toegangsdeur een open contactdoos, hierdoor zijn contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.
- In de gemeenschappelijke keuken hangen een enkel en een dubbel stopcontact los, uit de muur. Bij gebruik van het stopcontact kan de elektrische bedrading loskomen uit de houders en gaat men op deze wijze een ernstig risico op elektrocutie en/of brand creëren.
- In de gemeenschappelijke gang van de eerste verdieping bevindt zich aan de onderzijde van de trap een elektrische geleider waarbij de eindpunten niet zijn afgeschermd. Indien dit oude onderdelen betreft, dienen deze te worden verwijderd.
- In de gemeenschappelijke douche van het gelijkvloers wordt een lichtpunt aangetroffen dat zich bevindt in het beschermvolume 2 naast de douche en dat niet beantwoordt aan de vereiste veiligheidsklasse IPX4. In dit volume is dergelijk elektrisch materiaal niet toegelaten.

Gas-installatie (ernstig risico op ontploffing/brand) :

- De kachel in kamer 6, kamer 8 en kamer 9 zijn aangesloten op de gastoevoer met een zwarte rubberen flexibele slang. Vast opgestelde gastoestellen mogen enkel aan het gasnet worden aangesloten met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RHT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant.
- De twee gasfornuizen in de gemeenschappelijke keuken zijn aangesloten op de gastoevoer met een zwarte rubberen flexibele slang. Vast opgestelde gastoestellen mogen enkel aan het gasnet worden aangesloten met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RHT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant.
- De gastoevoer van de twee gasfornuizen kan niet afgesloten worden met een gaskraan.

De hoofdkraan van het water is niet toegankelijk voor alle bewoners.

Technische gebreken van kamer 1

- Risico op CO-gevaar : de kachel type C staat niet vast opgesteld, waardoor de aansluiting van de afvoer tussen de kachel en de schouw onvoldoende verdicht is.
- De omkasting van de kachel type C ontbreekt.
- De kamer is slechts 10,54 m² en voldoet dus niet aan de minimale oppervlakte van 12 m².

Technische gebreken van kamer 2

- Het plafond in de kamer hangt door en is beschadigd.
- In de kamer wordt onderaan de muren sporen waargenomen van opstijgend grondvocht. In meerdere muren resulteert dit in de vastgestelde vochtschade.
- Doorslaand vocht en schade op de scheidingsmuur met de gemeenschappelijke douche.
- De vloer aan de doorgang naar de kleine ruimte is onvoldoende afgewerkt.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.
- De kamer beschikt niet over een raam. Een lichtkoepel volstaat niet.

Technische gebreken van kamer 3

- Het raam is gebarsten.
- Het plafond in de kamer hangt door en is beschadigd.
- De kamer is van binnenuit niet afsluitbaar.
- De kamer is slechts 11,47 m² en voldoet dus niet aan de minimale oppervlakte van 12 m².
- De deuroplijsting van de toegangsdeur is ernstig beschadigd.

Technische gebreken van kamer 4

- Het raam is verweerd.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.
- De schoorsteen van de gaskachel type B is onvoldoende hoog opgetrokken en mondt aldus uit in de uitmondingszone 3.
- De kraan van de lavabo lekt.

Technische gebreken van kamer 5

- De gaskachel type B staat los en de afvoer ervan is onvoldoende ver dicht.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.
- De kamer is slechts 8,94 m² en voldoet dus niet aan de minimale oppervlakte van 12 m².

Technische gebreken van kamer 6

- Vochtschade op het plafond.

- Algemene verwerking van het buitenschrijnwerk.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.

Technische gebreken van kamer 7

- Verweerd schrijnwerk en glasbreuk.
- Er werd vochtschade onder het raam vastgesteld.
- Er zijn minder dan twee stopcontacten.
- De kamer is slechts 9,61 m² en voldoet dus niet aan de minimale oppervlakte van 12 m².

Technische gebreken van kamer 8

- Onvakkundige afwerking tussen deur en muur.
- Algemene verwerking van het buitenschrijnwerk.
- Een lavabo met de aanvoer van warm en koud water ontbreekt in de kamer.
- Bij de aangetroffen gaskachel ontbreekt een gedeelte van de afschermdende kast.
- De kamer is van binnenuit niet afsluitbaar.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.

Technische gebreken van kamer 9

- De raamoppervlakte bedraagt 0,68 m² en is dus minder dan de vereiste 1 m².
- De afwerking van de muren is onvakkundig gebeurd.
- Er is vocht in de rechter scheidingsmuur (gezien van op straat) met vochtschade.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.
- De flexibele rookgassenafvoer van de gaskachel type B is niet hittebestendig, waardoor er gaatjes kunnen inbranden en de rookgassen terug in de kamer kunnen komen.
- Het sluitmechanisme van het dakvlakraam is beschadigd, waardoor het raam niet kan geopend worden.
- De kamer is slechts 6,33 m² en voldoet dus niet aan de minimale oppervlakte van 12 m² (de oppervlakte met een hoogte van minder dan 1 m80 wordt niet meegerekend).

Technische gebreken van kamer 10

- Risico op CO-gevaar : de naad van de schouwpijp tussen de kachel type B en de schouw is gescheurd.
- De plaatsing van een conform, vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. In kamers zijn enkel gaskachels type C of elektrische verwarmingstoestellen op een afzonderlijke stroomkring toegelaten.
- De raamoppervlakte bedraagt 0,53 m² en is dus minder dan de vereiste 1 m².
- De kamer is van binnenuit niet afsluitbaar.
- Er is geen elektrisch lichtpunt in deze kamer.
- Rechts (gezien van de straatkant) is er vochtschade met schimmelvorming.
- Ter hoogte van de toegangsdeur is de vloer oneffen.

Gemeenschappelijke keuken (lokaal 13)

- De vloer in de gemeenschappelijke keuken is oneffen en op een plaats verzakt.
- De afloop van de gootsteen is niet op de riolering aangesloten.
- De gootsteenkast vertoont ernstige schade.
- Er is geen verluhtingsmogelijkheid (een deur telt niet als verluchting).
- De muur langs de kant van de koer is vochtig met vochtschade.
- Risico op CO-gevaar : de schouwpijp van de gaskachel type B is niet vast aangesloten op de schouw, waardoor de verbrandingsgassen terug in de woning kunnen komen. Bovendien is de schouw van deze gaskachel niet hoog genoeg, wat een goede afvoer van de verbrandingsgassen kan belemmeren.
- De omkasting van de gaskachel type B ontbreekt.

Gemeenschappelijk toilet (lokaal 11)

Nihil.

Gemeenschappelijke douche (lokaal 12)

- De voorzijde van de douche is onvakkundig afgewerkt.
- De afdichtingskit tussen de wand en de douchebak is beschimmeld.
- De aangetroffen verluchting van douche biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze vochtige ruimte.

Gemeenschappelijk toilet (lokaal 14)

- Het deksel van het waterreservoir ontbreekt.
- De plafondafwerking ontbreekt gedeeltelijk.

- **Risico op CO-gevaar** : de schouwpijp van de waterverwarmer helt licht af en is eveneens licht beschadigd. Bovendien is de schouw van deze waterverwarmer niet hoog genoeg, wat een goede afvoer van de verbrandingsgassen kan belemmeren.

Gemeenschappelijke douche (lokaal 15)

- De afdichtingskit tussen de wand en de douchebak is losgekomen en aldus niet meer waterdicht.
- De vloerbekleding in de douche is beschadigd.

1.3. Verklaringen van de huurders

De meeste huurders konden verhoord worden, ofwel op 1 september 2009 ter gelegenheid van het plaatsbezoek uitgevoerd door de Vlaamse Overheid, Inspectie RWO, Wooninspectie Oost-Vlaanderen, ofwel op 11 februari 2010, ter gelegenheid van de huiszoeken die uitgevoerd werden in opdracht van de onderzoeksrechter.

Ter gelegenheid van de huiszoeking op 11 februari 2010 verklaarde [redacted], de huurder van kamer 1, dat hij de kamer alleen bewoonde, en dit sinds ongeveer twee maanden. Er werd geen huurcontract opgesteld, en er diende geen huurwaarborg gestort te worden.

De kamer was onbemeubeld, er stond enkel een tafel. De huurprijs werd met de eigenaar/verhuurder vastgelegd op 200 € per maand, hij betaalde geen extra's voor de nutsvoorzieningen.

De huur werd cash betaald aan de eigenaar/verhuurder die hij kende als [redacted].

Op 1 september 2009 verklaarde [redacted] de huurster van kamer 2, aan de Wooninspectie Oost-Vlaanderen, dat ze de kamer bewoonde met haar partner sedert iets meer dan twee maanden. Er was enkel een bed aanwezig.

Er was geen schriftelijk huurcontract, nu ze volgens de eigenaar geen recht hadden om een contract af te sluiten. Er werd geen waarborg betaald.

Ze betaalde 250 € per maand, alles inbegrepen, de huur werd betaald aan [redacted] die ter plaatse kwam, ze kregen hiervoor geen betalingsbewijs.

[redacted] de volgende huurder van kamer 2, verklaarde op 11 februari 2010, dat hij de kamer bewoonde samen met zijn vrouw en twee kinderen van 4 en 9 jaar, en dit sinds een zestal maanden. Er was geen huurcontract en er werd geen huurwaarborg betaald.

De huurprijs bedroeg 250 € per maand, nutsvoorzieningen inbegrepen.

Hij vond het aangeboden wooncomfort onvoldoende en niet in overeenstemming met de huurprijs.

de huurder van kamer 3, verklaarde op 11 februari 2010, dat hij de kamer bewoonde samen met zijn vrouw , en dit sinds 10 januari 2010.

Hij beschikte niet over een huurovereenkomst. volgens de eigenaar zou hij pas een huurovereenkomst krijgen nadat hij de gemeenschappelijke keuken op het gelijkvloers had gerenoveerd.

Hij betaalde maandelijks 250 €, nutsvoorzieningen inbegrepen.

Zijn twee meerderjarige zonen verbleven in dezelfde woning in kamer 8, de familie was niet officieel ingeschreven op het adres.

die verbleef in kamer 4, verklaarde op 1 september 2009, dat zij de kamer bewoonde samen met haar man. Haar man woonde er één maand, zelf was ze nog maar één week in België, en had ze de eigenaar nog niet gezien.

Ze wist niet of er een schriftelijk huurcontract was, ze wist evenmin welke meubels in de kamer hun eigendom waren.

Haar man betaalde 200 € per maand, maar zelf wist ze niet wat er inbegrepen was. De huur werd cash betaald aan de eigenaar. Ze dacht dat haar man geen waarborg betaald had, maar ze wist het niet zeker.

Ze wist niet of ze ingeschreven waren, voor zover ze wist, waren de mensen die er woonden niet geregistreerd.

die nadien kamer 4 huurde, verklaarde op 15 februari 2010, dat hij de kamer alleen bewoonde, en dit sedert ongeveer één maand. De eigenaar/verhuurder kende hij niet. Hij diende geen huurwaarborg te betalen, en was niet in het bezit van een huurovereenkomst. Hij betaalde maandelijks 300 €, die in de hand betaald werd aan een vrouw die de huurgelden kwam ophalen. Hij woonde slechts tijdelijk in kamer 4, en had ondertussen al een nieuwe verblijfplaats gevonden.

De huurder van kamer 5, vermoedelijk de genaamde kon niet aangetroffen en derhalve niet verhoord worden.

die kamer 6 huurde, verklaarde op 1 september 2009 dat zij alleen in de kamer woonde sedert zes maanden. Er was geen schriftelijk huurcontract, en er werd geen waarborg betaald.

De huur bedroeg 200 € per maand, alles inbegrepen, en werd cash betaald aan de eigenaar die ter plaatse kwam ontvangen.

Het ging om een tijdelijk verblijf en betrokkene stond er niet officieel ingeschreven, dit was zo afgesproken met de eigenaar.

verklaarde dat de eigenaar van plan was om nieuwe ramen te plaatsen, maar "dat hij niets deed". Haar verklaringen werden herhaald op 11 februari 2010, hoewel zij toen stelde dat zij pas sedert juli 2009 in de kamer verbleef.

en huurders van kamer 7, verklaarden op 11 februari 2010, dat zij de kamer huurden sedert 2 à 3 maanden. De huurprijs bedroeg 200 € per maand, en werd cash betaald aan de eigenaar. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst, en er werd geen huurwaarborg betaald. De kamer was als leefruimte te klein, waardoor hun twee kinderen in Bulgarije niet naar België konden komen. Het aangeboden wooncomfort werd als onvoldoende beschouwd.

verklaarde op 1 september 2009, dat ze sedert een maand kamer 8 bewoonde, samen met haar man. De aanwezige bedden en een kastje waren van de eigenaar. Er werd geen waarborg betaald.

Er was geen schriftelijk huurcontract, en ze mochten zich niet laten inschrijven van de eigenaar.

Ze dienden 300 € per maand te betalen, alles inbegrepen, en dit cash aan

Bij aanvang was er een probleem met de elektriciteit, dat ze zelf hersteld hadden. Ze hadden ook zelf een slot op de kamerdeur geplaatst, en zelf een gasgeiser gekocht. De aanwezige kachel in de kamer was stuk, het frontpaneel was deels weg.

De eigenaar kwam alleen om zijn geld, hij deed geen herstellingen.

De volgende huurder van kamer 8, _____ verklaarde dat hij de kamer bewoonde samen met zijn tweelingbroer

De eigenaar weigerde echter om hen te laten inschrijven. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst.

De huurprijs bedroeg 300 € per maand, nutsverbruik ingebrepen.

Hij werkte in de pittenzaak van de eigenaar _____ in het zwart, en de huurprijs werd afgehouden van zijn loon.

_____ verklaarde op 11 februari 2010, dat hij sedert één week op kamer 9 verbleef. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst, en er werd geen huurwaarborg betaald.

De huur bedroeg 200 € per maand, en diende rechtstreeks in de hand van de eigenaar betaald te worden.

de huurder van kamer 10, verklaarde op 11 februari 2010 dat hij op de kamer verbleef sedert een drietal maanden, maar dat hij nog geen adreswijziging had aangevraagd.

Hij diende 250 € per maand cash te betalen aan de eigenaar, die hij kende als een zekere " " en die zelf het huurgeld kwam innen zo rond de 15^e van de maand.

Er was geen huurcontract, alles was mondeling geregeld, en er werd geen huurwaarborg betaald.

Hij vond het aangeboden wooncomfort niet in overeenstemming met de huurprijs, maar stelde dat "hij wel moest, wat diende hij anders te doen?".

1.4. Verklaringen van de opposante

Eveneens op 11 februari 2010 werd er een huiszoeking uitgevoerd in de privé-woning van " " en " " gelegen te " " en werd er overgegaan tot verhoor.

" " verklaarde dat zij en haar partner ongeveer 9 jaar eerder de woning gelegen te " " aangekocht hadden, voor een bedrag van 6.000.000 Belgische Franken.

Toen het huis aangekocht werd, was het huis reeds verhuurd, zodat de bestaande huurcontracten van de tien kamers, door hen overgenomen werden.

In het begin werd de verhuring geregeld door de " " deze inden de huurgelden die nadien doorgestort werden op de rekening van " " en " "

Vermoedelijk vanaf 2004 werden de huurgelden rechtstreeks aan hen overgemaakt. Vroeger werden deze gestort, doch vanaf een zeker moment - dat " " niet meer wist - werden de huurgelden cash betaald.

" " verklaarde dat sedert zij het pand aangekocht hadden, er volgens haar geen verbouwingswerken werden aangebracht.

Zij wist niet of de bewoners een huurwaarborg dienden te betalen, maar ze wist wel dat de nutsvoorzieningen in de huishuur inbegrepen waren.

Zij verklaarde dat ze niet wist hoeveel huishuur er gevraagd werd per kamer, het was Erken die alles regelde, zijnde de verhuur van de kamers, de prijs van de kamers en dergelijke.

Zij verklaarde tenslotte dat alle personen die er woonden bij de aankoop in het bezit waren van een huurcontract, maar dat zij niet wist of de nieuwe bewoners een huurcontract hadden gekregen.

2. BESPREKING

2.1. M.b.t. de tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A.13

Onder de tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A.13 wordt de opposante vervolgd omwille van het feit dat zij een kamerwoning of een kamer verhuurd heeft of ter beschikking heeft gesteld, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 (van het decreet dd. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd) bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Uit de vaststellingen van het dossier en uit de diverse verklaringen van de bewoners blijkt dat de tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A.13 niet kunnen betwist worden.

De opposante betwist niet dat de kamers inderdaad niet voldeden aan de technische vereisten zoals bepaald in de artikelen 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet, maar zij stelt dat zij niet op de hoogte was van de staat van het pand.

Zij verwijst hiervoor naar het feit dat alle regelingen met het oog op de aankoop van de woning getroffen werden door en dat hij degene was die zich integraal bezighield met de verhuring van de kamers en het innen van de huurgelden.

De opposante beweert dat zij zelf nooit ter plaatse geweest is, en volstrekt onwetend was aangaande de gebreken die het pand vertoonde.

De opposante verschuilt zich ten onrechte achter haar (toenmalige) echtgenoot, teneinde haar eigen verantwoordelijkheid te ontlopen.

De opposante is mede-eigenaar van het pand. Deze hoedanigheid houdt in dat zij juridisch medezeggenschap heeft over de rechten verbonden aan het pand zoals onder meer de verhuring. De loutere vaststelling dat het pand verhuurd werd toont aan dat zij haar instemming hiermee betuigde – hetgeen overigens ook blijkt uit haar verklaring – alsook met de modaliteiten ervan. Waar de verhuring de facto grotendeels werd behartigd door haar (ex-) man, dient te worden vastgesteld dat zij daar impliciet volmacht toe gaf.

De opposante was geenszins onwetend in verband met de verhuur van het pand en van de omstandigheden waarin deze verhuur plaats vond. Uit haar verklaring blijkt dat ze vrij gedetailleerd op de hoogte is wat betreft het verloop van de verhuur. Ze weet ook te vertellen dat er sedert ze het pand aankochten, geen verbouwingswerken werden uitgevoerd. Ze stelt dat het

was die alles regelde maar ze is wel in staat om aan de verbatissanten onmiddellijk tien mappen te overhandigen met de documenten inzake de verhuur van het pand. Hoe dan ook was de opposante op de hoogte van de huurgelden die aan haar (ex-) echtgenoot maandelijks cash in de hand werden betaald.

Bij haar verhoor d.d. 11 februari 2010 noch bij haar herverhoor op 23 februari 2010 maakte zij trouwens op enig ogenblik melding van het feit dat zij nooit in het pand zou geweest zijn.

De opposante kan ook niet onwetend geweest zijn m.b.t. de administratieve procedures :

- Het aangetekend schrijven d.d. 26 november 2008 betreffende de ongeschiktverklaring door de burgemeester was geadresseerd aan en de opposante samen.
- De eerste herstellvordering d.d. 1 december 2009 uitgaande van de Wooninspectie werd op 2 december 2009 aan beide eigenaars apart verzonden.
- De aangepaste herstellvordering d.d. 5 maart 2010 werd op 11 maart 2010 door de Wooninspectie aan beide eigenaars samen verzonden.

Toch heeft de opposante klaarblijkelijk niets ondernomen om iets te veranderen aan de haar meegedeelde problemen m.b.t. de staat van de woning.

Ook de verzwarende omstandigheid blijkt uit de gegevens van het strafdossier.

De gewoonte komt concreet tot uitdrukking in het feit dat de niet-naleving van het Kamerdecreet geen toevallige en eenmalige overtreding was maar meermaals en voortdurend plaats vond en het gevolg was van verschillende tekortkomingen.

De ongeschiktheid van de kamers is in casu niet het gevolg van één enkel structureel gebrek maar vindt zijn oorsprong in gebreken van verschillende aard die deels te wijten zijn aan de onvergunde omvorming van de eengezinswoning in een kamerwoning, deels aan een algemene verwaarlozing van het gebouw en deels aan een zeer verregaand verzuim om vastgestelde gebreken te herstellen.

De overtredingen uit het Kamerdecreet zijn zgn. "onachtzaamheidsmisdrijven", waarbij geenszins een bijzonder opzet vereist is. Het volstaat om vast te stellen dat de opposante als mede-eigenaar een pand dat ongeschikt is op de markt heeft gebracht, meer bepaald door 10 kamers ter beschikking te stellen. Als mede-eigenaar moet

zij geacht worden op de hoogte te zijn van de staat van het pand, en kan zij zich niet verschuilen achter haar (toenmalige) echtgenoot.

De woning werd trouwens aangekocht met de bedoeling deze (verder) te verhuren. Als mede-eigenaar had de opposante de verplichting zich ervan te vergewissen of het pand aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeed. Door dit niet toe doen of hierop aan te dringen, is de opposante nalatig geweest en heeft zij een inbreuk gepleegd.

De opposante maakt niet aannemelijk te hebben gehandeld onder invloed van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand.

Uit het strafonderzoek en de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting blijkt dat de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.13, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, in hoofde van de opposante, naar voldoening van recht bewezen zijn.

2.2. M.b.t. de tenlasteleggingen C.1 t.e.m. C.8

Onder de tenlasteleggingen C.1 t.e.m. C.8 wordt de opposante vervolgd omwille van het feit dat zij op het adres gelegen te kadastraal gekend onder

, haar in eigendom toebehorend, kamers heeft verhuurd of ter beschikking heeft gesteld aan een aantal personen, opgesomd in de dagvaarding, dewelke zich allen in onwettige of precaire administratieve of sociale toestand bevonden, dit met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid zodanig dat de betrokken personen in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze hadden dan zich te laten misbruiken, dit alles met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

De opposante stelt dat de vijf constitutieve bestanddelen van het misdrijf huisjesmelkerij niet allen in haren hoofde aanwezig zijn, en dat zij minstens geen kennis had van de kwetsbare positie van de huurders en geen abnormaal profijt beoogde bij gebrek aan kennis van het pand.

De rechtbank is van oordeel dat de opposante aannemelijk maakt dat zij geen kennis had van de kwetsbare positie van de diverse huurders.

Uit geen enkel element van het strafdossier blijkt dat de opposante persoonlijk contact had met de huurders.

De meeste huurders verklaarden dat de huurgelden cash betaald werden aan

verklaarde dat hij de huurgelden cash zou overhandigd hebben aan een dame, doch hieruit kan niet met zekerheid afgeleid worden dat het de opposante betrof.

verklaarde trouwens dat hij de huurgelden overhandigde aan , een bewoonster van het pand.

Niemand van de huurders maakte melding van de opposante of verklaarde haar te hebben gezien.

Nu er niet kan aangetoond worden dat de opposante kennis had van de kwetsbare positie van de huurders en zij hier misbruik van maakte, dient de opposante vrijgesproken te worden voor de tenlasteleggingen C.1 t.e.m. C.8.

3. DE STRAFTOEMETING

De tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A.13 zijn telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van 1 tot 5 jaar en met een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro.

De opposante vraagt in ondergeschikte orde de opschorting minstens een straf met uitstel. Zij stelt tevens bereid te zijn een werkstraf te aanvaarden, doch gelet op haar staat van arbeidsongeschiktheid stelt zij zich de vraag of zij hiertoe in staat zal zijn.

In overeenstemming met het ongunstig advies verleend door de procureur des Konings meent de rechtbank dat de toekenning van opschorting voor de ten laste gelegde feiten een onvoldoende maatschappelijke reactie zou uitmaken. Een bestraffing zoals hierna bepaald zal de plaats van de opposante in de maatschappij niet in het gedrang brengen.

De wet voorziet in een gevangenisstraf en een geldboete.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden zowel met de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en persoonlijkheid van de opposante, zoals ondermeer blijkt uit haar strafrechtelijk verleden.

De opposante heeft nog een relatief gunstig strafrechtelijk verleden, dat beperkt is tot drie veroordelingen voor verkeersmisdrijven en één veroordeling tot een geldboete wegens sociaalrechtelijke inbreuken.

De door de opposante gepleegde strafrechtelijke feiten vertonen een objectieve ernst. Het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3^o Grondwet) werd ernstig aangetast, en de veiligheid en gezondheid van de huurders werd in gevaar gebracht.

De gevangenisstraf als sanctie brengt de zwaarwichtigheid van de feiten tot uitdrukking. De minimumgevangenisstraf volstaat, waarvoor volledig uitstel kan toegekend worden.

Daarnaast dient een geldboete te worden opgelegd. Rekening houdend met de hierna uit te spreken verbeurdverklaring van het wederrechtelijke vermogensvoordeel, kan de geldboete tot het minimum worden beperkt. Zij dient minstens voor een deel effectief te zijn om de opposante te wijzen op haar verantwoordelijkheid.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

Bijzondere verbeurdverklaring van het in beslag genomen onroerend goed

Bij schriftelijke vordering, neergelegd ter zitting van 6 juni 2011, vorderde het openbaar ministerie om na te hebben vastgesteld dat de opposante zich heeft schuldig gemaakt aan de ten laste gelegde misdrijven en na haar te hebben veroordeeld tot de bij de wet voorziene straffen, de verbeurdverklaring te bevelen van het onroerend goed gelegen te
(kadastraal gekend onder
in eigendom toebehorend aan de opposante en

Het onroerend goed werd in beslag genomen en verzegeld op grond van artikel 433quaterdecies Sw.

Gelet op het feit dat de opposante ontslagen dient te worden van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen C.1 t.e.m. C.8, kan er in haren hoofde geen verbeurdverklaring van het onroerend goed uitgesproken worden.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 8.950,00 EUR.

De geïnde huurgelden moeten worden verbeurd verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de opposante voordeel zou putten uit de gepleegde misdrijven.

Dit is een bijkomend krachtig signaal dat dergelijke wanpraktijken uiteindelijk niet lonend zijn.

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

Het komt passend voor de opposante te veroordelen tot de helft van dit bedrag, nl. 4.475,00 EUR.

Wat de herstellvordering van de Wooninspectie Oost-Vlaanderen betreft, waarbij de Stad zich heeft aangesloten

1. De Wooninspecteur, eiser tot herstel, vordert thans overeenkomstig het gewijzigde art. 17bis van het Kamerdecreet de veroordeling van de opposante tot de herstelmaatregel, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw en de herbestemming van het pand overeenkomstig een vergunde staat volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de sloop van het gebouw, dit binnen een termijn van tien maanden vanaf het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125.00 EUR per dag vertraging, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

2. Art. 23 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 mei 2011 en in werking getreden op 14 mei 2011, wijzigt art. 17bis van het Kamerdecreet. Art. 17bis, §1, Kamerdecreet luidt thans:

"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7, 7quater, 7 quinquies, 7 sexies en 8. Als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied het goed, bedoeld in artikel 17, zich bevindt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar".

Klaarblijkelijk ten gevolge van een redactiefout bevestigt art. 17bis Kamerdecreet niet uitdrukkelijk dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel (vgl. art. 23, 3°, en art. 42, 2°, van het decreet van 29 april 2011 en *Parl. St. Vlaams*

Parlement, 2011-11, nr. 854/1, p. 11). Art. 17bis Kamerdecreet dient in die zin te worden geïnterpreteerd dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de *herstelmaatregel*.

Art. 17bis, §1, Kamerdecreet bepaalde tot vóór de wijziging ervan bij decreet van 29 april 2011 dat de rechtbank de overtreder kon bevelen "om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7 en 8".

De wijziging van art. 17bis Kamerdecreet heeft tot doel te voorzien in alternatieve herstelmaatregelen in het geval waarin (o.a.) de kamerwoning niet in aanmerking komt voor werken, bijvoorbeeld als gevolg van een stedenbouwmisdrijf.

De memorie van toelichting verduidelijkt in dit verband: "In praktijk stelt zich echter het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, kan geen herstel van deze entiteiten bevolen worden. Dat zou immers betekenen dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd (namelijk het uitvoeren van werken aan een onvergunde woonentiteit) en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendig.

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van het Kamerdecreet en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goedgevoelen te kiezen voor een herbestemming of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan er evenmin aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt.

De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 17bis (1^o van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor een verhuurder van verkrotte (studenten)kamers om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen. (...)" (Pari. St., Vlaams Parlement

2010-11, nr. 854/1, p. 11).

De rechtbank moet toepassing maken van het gewijzigde art. 17bis Kamerdecreet.

De herstelmaatregel waarin deze bepaling voorziet, is een bijzondere vorm van teruggave die ertoe strekt een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan en waardoor het openbaar belang wordt geschaad (vgl. inzake stedenbouw: Cass. 19 september 1989, *Arr. Cass.* 1989-90, nr. 41; Cass. 19 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 543; zie ook *Parl. St.*, Vlaams Parlement 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

De herstelmaatregel is een maatregel met burgerlijk karakter. Art. 2 Strafwetboek is bijgevolg niet van toepassing.

De vraag naar de toepassing in de tijd van het gewijzigde art. 17bis Kamerdecreet wordt beheerst door het overgangsrecht in burgerlijke zaken overeenkomstig art. 2 Burgerlijk Wetboek.

Met toepassing van deze bepaling oordeelde het Hof van Cassatie (naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 die de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 ingrijpend wijzigde) dat een wet die de bij een vroegere wet gestelde regeling om een misdrijf te herstellen wijzigt, niet terugwerkt, tenzij de wetgever het uitdrukkelijk of stilzwijgend anders wil (Cass. 21 november 1972, *Arr. Cass.* 1973, 285; Cass. 6 maart 1973, *Arr. Cass.* 1973, 655).

De herstelmaatregel krachtens het Kamerdecreet heeft een bijzondere doelstelling. Zij strekt niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme kamers te beëindigen. Zij heeft daarentegen als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het - in principe - op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Zoals werd toegelicht in de toelichting bij het voorstel van decreet dat leidde tot de invoering van de herstelmaatregel, was het de bedoeling van de decreetgever dat *"in de strafprocedure (...) meer aandacht (moet) worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstellvordering kan het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. (...) Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen"* (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

De herstelmaatregel heeft alleen uitwerking voor de toekomst. Zij maakt niet de gevolgen ongedaan die in het verleden door het misdrijf zijn ontstaan. Zij grijpt in op de toestand die na het misdrijf is blijven voortbestaan en op de mogelijke wederrechtelijke gevolgen daarvan.

namelijk een voortzetting van de verhuring of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers.

De inwerkingtreding van een bepaling die ertoe strekt voor de toekomst te bewerkstelligen dat de toestand waarin het pand zich verkeert, geen aanleiding meer kan geven tot wederrechtelijke gevolgen, doet dan ook niet de vraag rijzen naar de terugwerkende kracht van deze bepaling maar wel de vraag naar de onmiddellijke toepassing van de nieuwe bepaling op een toestand die na een onder gelding van de oude bepaling gepleegd misdrijf is blijven voortbestaan. Voor deze bepaling geldt als overgangsrechtelijke regel dat de nieuwe bepaling van toepassing is op de gevolgen die voortbestaan na de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling, tenzij de wijze van herstel al definitief zou zijn bepaald (vgl. Cass. 19 december 1973, *Arr. Cass.* 1974, 456; zie ook conclusie Ganshof van der Meersch voor Cass. 22 oktober 1970, *Pas.* 1971, I. 147, in het bijzonder 155, waarnaar het vermelde arrest van 21 november 1972 in voetnoot 1 verwijst).

Op geen enkele wijze blijkt dat de decreetgever de nieuwe, alternatieve herstelmaatregel die hij heeft ingevoerd, alleen wou toepassen op misdrijven die werden gepleegd vóór de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling. Uit de doelstelling van de ingevoerde alternatieve herstelmaatregelen blijkt integendeel dat de decreetgever impliciet maar zeker de gewijzigde bepaling onmiddellijk wilde toegepast zien, ongeacht het ogenblik waarop het misdrijf werd gepleegd.

Het nieuwe art. 17 *bis* Kamerdecreet is bijgevolg ook in deze zaak van toepassing.

3. De opdeling van het pand in kamers is niet vergund.

De kamers voldoen zonder uitvoering van werken niet aan de voorwaarden om als kamers te worden verhuurd. Een aantal kamers zijn te klein om te kunnen worden verhuurd.

Door de uitvoering van werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woonegelegenheden worden gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning zou bijgevolg moeten worden aangevraagd voor welke handelingen ook (art. 2.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is). Deze vergunning kan niet worden verkregen aangezien de woning een beschermde eengezinswoning is overeenkomstig het bouwreglement van de stad _____.

Er bestaat bijgevolg een onoverkomelijk beletsel om de kamers geschikt te maken voor verhuring overeenkomstig het Kamerdecreet.

De herstelmaatregel zoals gevorderd door de Wooninspecteur, is bijgevolg gegrond.

Om aan de opposante de mogelijkheid te geven om het (thans leegstaande) onroerend goed te verkopen en om aan de herstelmaatregel te voldoen, wordt de termijn van uitvoering van de herstelmaatregel bepaald op achttien maanden. Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van achttien maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

Het komt aan de opposante toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 17bis, §6, Kamerdecreet).

Om te vermijden dat de opposante de uitvoering van de werken en de herbestemming zou uitstellen en de onveilige en onregelmatige woonsituatie in voorkomend geval blijft voortbestaan, is het aangewezen de gevorderde dwangsom op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen. Het enkele feit dat de opposante een aantal acties ondernomen heeft om de verkoop van het pand te realiseren (onder meer door beroep te doen op FEDnet) neemt niet weg dat een dwangsom als financiële prikkel om de veroordeling tot herstel vrijwillig uit te voeren moet worden uitgesproken.

Aan de opposante wordt geen bijkomende respijttermijn zoals bedoeld in art. 1385bis, vierde lid, Ger. W. toegekend zodat de dwangsom zal verbeurd zijn vanaf het verstrijken van de termijn van achttien maanden na de uitspraak van het vonnis.

Zoals uit art. 17bis, §7, Kamerdecreet volgt, dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, ook het College van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering (vgl. inzake stedenbouw Cass. 9 juni 2009, AR P.09.0023.N).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven past het de burgerlijke belangen aan te houden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185§1, 187, 188, 189, 190, 191, 194, 195, 203§ 3 van
het Wetboek van Strafvordering;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het
Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 25, 38, 40, 41, 43, 43bis, 50, 65, 66, 100 van het
Strafwetboek,
alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding;
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985;
art. 1, 8, 14 §1 wet van 29 juni 1964;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek

DE RECHTBANK, rechtdoende OP TEGENSPRAAK en OP VERZET,

Verklaart het verzet toelaatbaar.

Beschouwt de beslissing uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer dd. 7 november 2011 voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde.

STRAFRECHTELIJK

Ontslaat de opposant van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen C.1 t.e.m. C.8.

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **ÉÉN JAAR** en een **GELDBOETE** van **DUIZEND EURO (= 1.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD (5.500,00) EURO**.

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

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

- de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van **ÉÉN JAAR**;
- **VIJFHONDERD EURO**, gebracht op tweeduizend zeventienhonderdvijftig (2.750,00) euro, of een vervangende gevangenisstraf van een maanden en vijftien dagen, van de uitgesproken **GELDBOETE** van **DUIZEND EURO**;

telkens zal uitgesteld worden voor een termijn van **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.

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

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Verklaart verbeurd ten laste van _____ als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, de helft van de geldsom van in totaal 8.950,00 EUR, hetzij de som van 4.475,00 EUR.

Overtuigingsstukken

Beveelt de overmaking aan het openbaar ministerie om te handelen als naar recht, van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr. 20101851.

Kosten

Veroordeelt de opposante in de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, het verstek aan de opposante te wijten zijnde, ten bate van de Staat, begroot op 566,02 EUR, waarvan 415,76 EUR hoofdelijk met de medeveroordeelde in het verstekvonnis.

Legt de opposante, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **TWEEËNDERTIG EURO ZEVENENTWINTIG CENT (€ 32,27)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131ter (B.S. 27 januari 2012)).

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt [redacted] de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te [redacted] (kadastraal gekend onder [redacted]) die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken.

Beveelt dat aan het pand een andere bestemming zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of dat het pand wordt gesloopt, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op achttien maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig art. 17bis, §6, Kamerdecreet de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Veroordeelt de opposante [redacted] tot betaling aan de Wooninspecteur van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad [redacted], indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel 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 overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet.

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstellvordering, uitvoerbaar is bij voorraad.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **EEN OKTOBER TWEEDUIZEND EN TWAALF.**

Aanwezig:

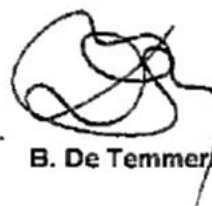
- mevrouw O. De Vel, rechter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- mevrouw I. Schuddinck, rechter,
- mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings,
- mevrouw K. Hebberecht, griffier.



K. Hebberecht



I. Schuddinck



B. De Temmerman



O. De Vel