

Griffiernr. : 2010/3674
Parketnr. : GE 55.LA.22815/07

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 4 OKTOBER 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende kamer**, drie rechters, rechtsprekend in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken.

Gezien de stukken van vervolging, en de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent dd. 15 februari 2008, waarbij de inverdenkinggestelden werden verwezen naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

7494

1. , gepensioneerde, geboren te
op , wonende te

7495

2. , gepensioneerde, geboren te
op wonende te

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede

A. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op artikel 77 bis §1bis en 80 van de wet van 15.12.1980 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, 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

1. een woning op het adres
kadastraal gekend

te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **02.04.2003** tot en met
11.09.2005
(st. 135-140, 632, 695, 945)

2. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

en

te in de periode van **01.12.2003** tot en met
11.09.2005 (st. 159-164, 632, 700)

3. een woning op het adres
kadastraal gekend
hebben verhuurd aan

te

en

te in de periode van **01.08.2000** tot en met
11.09.2005
(st. 175-178, 193-194, 213-218, 633)

4. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van **01.08.2002** tot en met
11.09.2005 (st. 297-299, 632, 737)

5. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van **01.11.2003** tot en met
11.09.2005
(st. 297-299, 632, 726-727)

6. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

en

te in de periode van **10.02.2004** tot en met
11.09.2005
(st. 256-260, 299-300, 632).

B. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, 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

1. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
te hebben verhuurd aan ,
en ,
te in de periode van **01.08.2006 tot 08.05.2007**
(st. 30, 69-73, 90-91, 94, 95, 151-156, 632)
2. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
te hebben verhuurd aan ,
en ,
te in de periode van **12.09.2005 tot 08.05.2007**
(st. 30, 135-140, 632, 695, 945)
3. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
te hebben verhuurd aan ,
en ,
te in de periode van **12.09.2005 tot 08.05.2007** (st. 159-164, 632, 700)
4. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
hebben verhuurd aan : te
en :
te in de periode van **12.09.2005 tot 08.05.2007**

(stuk 172, 175-178, 193-194, 213-218, 633)

5. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 12.09.2005 tot
15.02.2008 (st. 297-299, 632, 737)**
6. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 12.09.2005 tot
15.02.2008 (st. 297-299, 632, 726-727)**
7. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 12.09.2005 tot
15.02.2008 (st. 296-299, 376-382, 632)**
8. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

**te in de periode van 12.09.2005 tot
15.02.2008 (st. 256-260, 299-300, 632)**
9. ...
10. ...
11. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 12.09.2005 tot
08.05.2007
(st. 486, 491-494, 507-508, 526-531, 631, 757)**
12. ...
13. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

**te in de periode van 01.09.2006 tot
08.05.2007**

(st. 536, 579-581, 621-626, 631).

- C. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 § 1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijf-plaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, thans strafbaar gesteld door de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), zoals gewijzigd bij decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking.

1. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
te hebben verhuurd aan ,
en ,

te in de periode van **02.04.2003** tot
04.08.2004 (st. 135-140, 632, 695, 945)
2. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,
te hebben verhuurd aan ,
en ,

te in de periode van **01.12.2003** tot
04.08.2004 (st. 159-164, 632, 700)
3. een woning op het adres | ,
kadastraal gekend | te
hebben verhuurd aan |
en |

te in de periode van **01.08.2000** tot
04.08.2004
(st. 175-178, 193-194, 213-218, 633)
4. een woning op het adres ,
kadastraal gekend ,

te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **10.02.2004 tot**
04.08.2004 (st. 256-260, 299-300, 632)

5. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan en

te in de periode van **01.11.1998 tot**
04.08.2004
(st. 397-398, 410, 426-431, 632)

6. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan en

te in de periode van **01.09.2002 tot**
04.08.2004
(st. 453-454, 472-477, 481, 631, 747-750, 959)

7. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van **18.03.2004 tot**
04.08.2004
(st. 491-494, 507-508, 526-531, 631, 757).

- D. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997) en artikel 20 van het Decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S.: 05-08-2004), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, thans strafbaar gesteld door de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), zoals gewijzigd bij decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet

van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking

1. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **01.08.2006** tot
08.05.2007
(st. 30, 69-73, 90-91, 94, 95, 151-156, 632)
2. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **04.08.2004** tot
08.05.2007
(st. 30, 135-140, 632, 695, 945)
3. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **04.08.2004** tot
08.05.2007 (st. 30, 159-164, 632, 700)
4. een woning op het adres ,
kadastraal gekend te
hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **04.08.2004** tot
08.05.2007
(st. 172, 175-178, 193-194, 213-218, 633)
5. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van **04.08.2004** tot
08.09.2007 (st. 256-260, 299-300, 632)

6. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan en |
- te in de periode van **04.08.2004** tot
08.09.2007
(st. 397-398, 410, 426-431, 632)
7. een woning op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan en |
- te in de periode van **04.08.2004** tot
08.05.2007
(st. 435, 453-454, 472-477, 481, 631, 747-750)
8. een woning op het adres |
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan
- te in de periode van **04.08.2004** tot
08.05.2007
(st. 486, 491-494, 507-508, 526-531, 631, 757)
9. ...
10. een woning op het adres ,
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan | en
- te in de periode van **01.09.2006** tot
08.05.2007
(st. 536, 579-581, 621-626, 631).

E. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, als verhuurder 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 studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen, thans strafbaar gesteld door de

artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1977 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd bij decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking,

1. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1.8.2002 tot 09.09.2007
(st. 297- 299, 632, 737)
2. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1.11.2003 tot 09.09.2007
(st. 297-299, 632, 726-727)
3. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1.9.1998 tot 09.09.2007
(st. 296-299, 376-382, 632).

F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1977 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, 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

van 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

1. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van 09.09.2007 tot
15.02.2008 (st. 297-299, 632, 737)
2. een kamer op het adres
kadastraal gekend
te hebben verhuurd aan

te in de periode van 09.09.2007 tot
15.02.2008 (st. 297-299, 632, 726-727)
3. een kamer op het adres
kadastraal gekend
hebben verhuurd aan te

te in de periode van tot 15.02.2008 (st. 296-
299, 376- 382, 632).

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

de eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroor delen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 79.104 elk

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:

-door de verhuur van een woning op het adres in
de periode 1.8.2006-8.5.2007: 9 maanden aan een huurprijs van 350 € per
maand (st. 69, 153, 632)= 3.150 €

-door de verhuur van een woning op het adres in
de periode 2.4.2003-8.5.2007: 49 maanden aan een huurprijs van 250 €
per maand (st. 137, 632)= 12.250 €

-door de verhuur van een woning op het adres in
de periode

1.12.2003-8.5.2007: 41 maanden aan een huurprijs van 400 € per maand
(st.161, 632, 700)= 16.400 €

-door de verhuur van een woning op het adres
in de periode 1.8.2003-8.5.2007: 45 maanden aan een huurprijs van
200 € per maand (st. 175, 215, 633)= 9.000 €

-door de verhuur van een kamer op het adres in
de periode 1.8.2002-15.2.2008: 66 maanden aan een huurprijs van 144 €
per maand (st. 632)= 9.504 €

-door de verhuur van een kamer op het adres in
de periode 1.11.2003-15.2.2008: 51 maanden aan een huurprijs van 144 €
per maand (st. 632)= 7.344 €

-door de verhuur van een woning op het adres in
de periode 10.2.2004-15.2.2008: 48 maanden aan een huurprijs van 300 €
per maand (st. 256, 632)= 14.400 €

-door de verhuur van een kamer op het adres in
de periode 1.9.1998-15.2.2008: 113 maanden aan een huurprijs van 150€
per maand (st. 379, 632)= 16.950 €

-door de verhuur van een woning op het adres in
de periode 1.11.1998-8.9.2007: 106 maanden aan een huurprijs van 371,8
€(st. 397, 428)= 39.410 €

-door de verhuur van een woning op het adres
in de periode 1.9.2002-8.5.2007: 56 maanden aan een huurprijs van
300 € per maand (st. 474, 747)= 16.800 €

-door de verhuur van een woning op het adres
in de periode 18.3.2004-8.5.2007: 37 en een halve maand aan een
huurprijs van 272 € (st. 491, 528)= 10.200 €

-door de verhuur van een woning op het adres
in de periode 1.9.2006-8.5.2007: 8 maanden aan een huurprijs van
350 € per maand (st. 623)= 2.800 €

**TOTAAL: 3.150 + 12.250 + 16.400 + 9.000 + 9.504 + 7.344 + 14.400 +
16.950 + 39.410 + 16.800 + 10.200 + 2.800 = 158.208 €**

* * * * *

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting :

- de middelen en conclusies van de **EISER TOT HERSTEL** :

7496

De Vlaamse Wooninspecteur, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor te
voorgedragen door meester Peter De Wilde in de plaats van meester Veerle Tollenare, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;

- de middelen en conclusies van de **BURGERLIJKE PARTIJ** :

7497

de Stad vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen,
, in haar eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Henry Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;

- de beklaagden in hun middelen van verdediging, voorgedragen door meester Annette Vermout, advocaat te 8210 Zedelgem, Burg J. Lievensstraat 12 en meester Luc Arnou, advocaat te 8210 Loppem, Dorp 15.

* * * * *

VOORAFGAAND

1. De tekst van de Vreemdelingenwet van 15.12.1980 werd op 10 augustus 2005 gewijzigd en de in de tenlastelegging vermelde feiten zijn thans strafbaar overeenkomstig artikel 433decies Strafwetboek. De tenlastelegging A moet bijgevolg worden aangevuld zoals in het dispositief vermeld.

2. De tenlasteleggingen C en D hebben allen betrekking op het verhuren van woningen die niet beantwoordden aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten zijn strafbaar overeenkomstig artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Dit artikel werd herhaaldelijk gewijzigd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997. Titel III van

het decreet (waaronder hoofdstuk V dat de sancties voorzag) trad in werking op 1 november 1998 (zie artikel 114 §4 van het decreet en artikel 45 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen – B.S. 30 okt. 1998).

De tekst luidde toen: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.”*

Deze bepaling werd vervangen overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen. Artikel 21 van het decreet van 7 mei 2004 bepaalde dat dit decreet in werking trad op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad, nl. 5 augustus 2004.

Met ingang van die datum luidde art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.”*

Artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode werd opnieuw vervangen overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Artikel 10 van het decreet van 7 juli 2006 voorzag dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding zou bepalen.

De Vlaamse Regering deed dit dan ook in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007). Daarin werd voorzien dat het decreet van 7 juli 2006 in werking zou treden op de datum van de inwerkingtreding van het besluit, namelijk tien dagen na de bekendmaking, hetzij op 9 september 2007.

Sinds die datum luidt art. 20 §1 Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.”*

De tenlasteleggingen C en D dienen bijgevolg te worden aangepast en verbeterd zoals in het dispositief vermeld.

3. In de tenlasteleggingen E en F moet het jaartal "1977" vervangen worden door "1997"; het betreft een materiële vergissing.

4. De datum van de ten laste gelegde feiten F3 moet worden aangevuld, in die zin dat zij zich afspeelden "in de periode van 09.09.2007 tot 15.02.2008"

* * * * *

1. OP STRAFRECHTERLIJK GEBIED

1.1. De feiten en hun kwalificatie

Op 16 maart 2007 merkt de politie een vreemdeling een pand, , verliet en daarbij de deur openliet. Het pand gaf een verwaarloosde indruk. De politie betreedt de voor het publiek toegankelijke delen van het gebouw en stelt vast dat de trap onveilig is en zichtbare elektrische bedrading.

Verder onderzoek leert dat de panden eigendom zijn van de beklaagden, die nog een zevental ander eigendommen hebben. Summier nazicht van die panden leert dat er wel eens problemen zouden kunnen zijn met de woonkwaliteit. De panden worden meestal verhuurd aan vreemdelingen waarvan een aantal in preciaire administratieve toestand.

Op 2 april 2007 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd, waarop de onderzoeksrechter op 11 april 2007 voor al de gekende adressen huiszoekingsmandaten aflevert. Het onderzoek geeft volgende resultaten.

Hier huurt sinds 1 augustus 2000. Hij vroeg de regularisatie van zijn verblijf aan. Hij woont er met zijn vrouw en vier kinderen.

De woning bestaat uit drie slaapkamers, een leefkamer met keukenhoek en een badkamer met toilet.

De huur bedraagt 200 EUR per maand. Er werd geen waarborg gevraagd. De woning werd niet bemeubeld verhuurd.

De schoorsteen vertoont ernstige stabiliteitsproblemen. Verschillende schakelaars hebben geen afdekplaatje, het stopcontact in de keuken is niet geaard en de geleiders voor een opbouwstopcontact zijn te klein van diameter. Er is vochtschade, de trappen zijn ondeskundig hersteld. Badkamer en toilet kunnen niet worden verlucht. De gasgeiser in de keuken betekent een gevaar voor CO-intoxicatie. De woning is ongeschikt (44 strafpunten) en onbewoonbaar wegens veiligheids- en gezondheidsrisico's.



Dit huis wordt gehuurd door een Belgisch koppel en
Zij wonen er ongeveer vijf jaar.

De huur bedraagt 300 EUR. De huurlasten bedragen ongeveer 175 EUR.
De huurders betaalden 600 EUR waarborg.

Er ontbreekt een keuringsattest voor elektrische installatie, de gaskachel is gekoppeld met waterkoppelingen zodat er ontploffingsgevaar is. Er is op diverse plaatsen vochtschade, de achterdeur is verweerd, er ontbreken vloerplanken in de slaapkamer, de trap is te steil, de badkamer en het toilet kunnen niet worden verlucht, de gaskachel is ondeskundig gemonteerd en vertoont gevaar voor CO intoxicatie. De woning is ongeschikt (59 strafpunten) en onbewoonbaar door veiligheids- en gezondheidsrisico's.

klaagt van muizen en ratten en over het feit dat het binnenregent. De eigenaar werd ingelicht en doet er niets aan. Hij vindt het een betaalbare woning.

Bij een kwaliteitscontrole op 24 november 1999 bleek de woning eerder al ongeschikt. Een voorstel tot onbewoonbaarverklaring werd niet ingwillig nadat een hercontrole op 2 mei 2000 had uitgewezen dat de nodige werken werden uitgevoerd.

Hier woont sedert september 1997. Zij is werkloos en ontvangt een uitkering van 730 EUR pper maand.

De huur bedraagt 273 EUR per maand. Ze betaalde twee maanden waarborg. De kosten van nutsvoorzieningen bedragen 140 EUR per maand.

De muren vertonen algemene vochtschade, de afwerking rond de deurlijst van de voordeur ontbreekt, de achterdeur vertoont houtrot, de plankenvloer in de slaapkamer ligt los, de trap is te steil, badkamer en toilet kunnen niet verlucht worden, de afvoer van de gaskachel levert gevaar op van CO vergiftiging. De woning is ongeschikt (38 strafpunten) en is wegens veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar.

vindt de woning smerig en ongezond. Ze klaagt over ongedierte en vindt de woning te klein (ze neemt wel regelmatig haar drie kleinkinderen in huis). De woning is kil, er is onvoldoende lichtinval, het afdak is rot en het regent binnen. De eigenaar reageert niet op haar klachten. De gezondheidsinspectie kwam langs in 2003, maar de eigenaar deed geen aanpassingswerken.

Bij een kwaliteitscontrole op 13 december 1999 bleek de woning eerder al ongeschikt. Een voorstel tot onbewoonbaarverklaring werd niet ingwillig nadat een hercontrole op 2 mei 2000 had uitgewezen dat de nodige werken werden uitgevoerd.

Het pand is opgedeeld in twee woningen en drie kamers die gebruik maken van een gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet.

De voorgevel is gebarsten, de draagvloer van woning buigt door en trilt en de elektrische installatie vertoont op verschillende plaatsen elektrocutiegevaar (bv. elektrische verwarming te dicht bij bad).

De gemeenschappelijke keuken kan niet verwarmd worden, de gemeenschappelijke badkamer kan niet verlucht worden en het gemeenschappelijk toilet is vochtig en kan eveneens niet worden verlucht.

Woning (gelijkvloers).

Hier huurt sinds 01 februari 2007, maar woont in feite

De woonkamer kan niet worden verwarmd, er is geen natuurlijke ventilatie van de slaapkamer, leefkamer, badkamer en keuken. De woning is ongeschikt (42 strafpunten)

De beklagden worden voor dit feit niet vervolgd.

Woning (2e verdieping).

Hier woont sinds februari 2004 de familie . Ze hebben een verblijfskaart als EU onderdaan of een IK als vreemdeling.

De huur bedraagt 300 EUR, de waarborg 600 EUR.

Het huurcontract vermeldt dat het aardgasvuur in de living in orde was, dat nieuwe plastic vensters werden gestoken, dat gans de badkamer werd vernieuwd (nieuwe boiler, WC en bad, nieuwe vloeren, betegeling en plafond), dat nieuw muurbreed tapijt werd gelegd in de living en slaapkamer en nieuwe vinyl in de keuken.

Keuken en woonkamer vertonen vochtschade, het pleisterwerk in de woonkamer is verweerd, de dekvloer op de overloop van de keuken is beschadigd, de badkamer kan niet worden verlucht. De woning is ongeschikt (30 strafpunten)

De beschadigde dekvloer in de keuken is de vinyl waarvan sprake in het huurcontract (onderkast 1, stuk 356, foto 25).

Kamer (1e verdieping).

Hier huurt ; hij staat er officieel ingeschreven sinds 16 jaar. Hij is Belg sinds 9 maart 1987.

De huur bedraagt 150 EUR; daarenboven betaalt hij ongeveer 40 EUR aan de eigenaars voor nutsvoorzieningen.

Er is geen lavabo in de kamer, de verwarming voldoet niet. De kamer is ongeschikt (35 strafpunten).

Hij klaagt enkel over het feit dat er slechts een brievenbus is, over de slechte werking van de deurbel en over het gebrek aan verlichting in de traphal.

Kamer (1e verdieping).

Hier woont _____, een Afghaan met een geldig bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister. Hij betaalt 144 EUR per maand.

Er is geen lavabo in de kamer, de verwarming voldoet niet. De kamer is ongeschikt (35 strafpunten).

Kamer (1e verdieping).

Dit is de kamer van _____, een uitgeprocedeerde Afghaanse vluchteling die een regularisatie aanvraag.

Hij betaalt 144 EUR alles inbegrepen.

Er is geen lavabo in de kamer, de verwarming voldoet niet. De kamer is ongeschikt (35 strafpunten).

Hier woont een Belgisch koppel _____ en _____

Zij betalen 371 EUR huur per maand voor het huis. Er werd een maand huur als borg gevraagd. De nutsvoorzieningen kosten 127 EUR per maand.

De verdeelkast is niet volledig afgesloten en vertoont gevaar voor elektrocutie. De slaapkamer kan niet verlucht worden omdat de kruk van het venster is afgebroken. De badkamer is ingesloten en kan daarom evenmin worden verlucht. De woning is ongeschikt (22 strafpunten).

De huurders hebben geen klachten.

Op 20 januari 2010 kon worden vastgesteld dat de woning met 0 punten op het technisch verslag NIET MEER ongeschikt was.

In de inkomhall staan een dertigtal zakken huishoudelijk afval gestapeld. De foto's die de beklagden tijdens het gerechtelijk onderzoek aan het

dossier lieten toevoegen bewijzen dat een deel van de gebreken zeker aan de huurders toe te schrijven zijn.

Hier huurt met haar 2 kinderen, sinds 1 augustus 2006. Zij verblijft sinds 2000 in België en geniet OCMW steun.

De woning bestaat uit een keuken, badkamer, leefkamer en twee slaapkamers.

De huur bedraagt 350 EUR per maand en de lasten 120 EUR. Er werd geen waarborg gevraagd.

Het gebouw vertoont elektrocutiegevaar (open verdeeldoos in traphal) en explosiegevaar (flexibele verbinding gasfornuis in de). De woning zelf stelt ook problemen: de douche is beschadigd, de afvoer ervan werkt niet, de gaskachel werkt niet, de traphal is niet verlicht en een deel van de leuning ontbreekt. De woning is ongeschikt (54 strafpunten) en onbewoonbaar wegens veiligheids- en gezondheidsrisico's.

klaagt over ongedierte, slechte nutsvoorzieningen en over het feit dat de eigenaars de gemelde defecten niet herstellen.

Bij een kwaliteitscontrole op 17 oktober 2002 was dit pand al eens ongeschikt bevonden. Het werd op 21 januari 2003 onbewoonbaar verklaard. Na het uitvoeren van werken werd op 11 mei 2003 het beroep van de eigenaars ingewilligd en besloten dat de woning niet ongeschikt en onbewoonbaar meer was.

Alle opmerkingen van de Wooninspectie werden tegemoetgekomen. Op 30 oktober 2008 kon worden vastgesteld dat de woning met 0 punten op het technisch verslag NIET MEER ongeschikt was.

Hier huurt sinds 1998. Zij woont er met haar man en kind. Zij vroeg in 1993 asiel aan en geniet OCMW-steun. Zij verleent zelf onderdak aan en haar twee kinderen, sinds deze huwelijksproblemen kreeg.

De woning bestaat uit een hall, keuken, badkamer, leefruimte en vier slaapkamers.

De huur bedraagt 250 EUR per maand. Er werd een waarborg gevraagd.

De problemen met het gebouw werden boven al beschreven. De woning vertoont vochtschade in een van de slaapkamers, er ontbreken wandtegels in de keuken, er is een gat in de vloer van de traphal (volgens de eigenaars toe te schrijven aan de huurders), de trap naar de bovenverdieping is te steil en heeft geen leuning, de afvoer van de douche werkt niet, de traphal is niet verlicht en een deel van de leuning ontbreekt. De woning is

ongeschikt (69 strafpunten) en onbewoonbaar wegens veiligheids- en gezondheidsrisico's.

. klaagt over ongedierte, vocht en en gebrek aan comfort.

Bij een kwaliteitscontrole op 17 oktober 2002 was dit pand al eens ongeschikt bevonden. Het werd op 21 januari 2003 onbewoonbaar verklaard. Na het uitvoeren van werken werd op 11 mei 2003 het beroep van de eigenaars ingewilligd en besloten dat de woning niet ongeschikt en onbewoonbaar meer was.

Alle opmerkingen van de Wooninspectie werden tegemoetgekomen. Op 30 oktober 2008 kon worden vastgesteld dat de woning met 0 punten op het technisch verslag NIET MEER ongeschikt was.

Hier huurt met zes van haar 8 kinderen sinds 1 december 2003. Zij leeft van OCMW-steun en kinderbijslag.

De woning bestaat uit een hall, badkamer, slaapkamer en leefkamer.

De huur bedraagt 400 EUR per maand; de nutsvoorzieningen kosten 440 EUR. Er werd 800 EUR borg gevraagd.

De problemen met het gebouw werden boven al beschreven. Er is vochtschade en schimmel in de keuken en slaapkamer. Er zijn geen stopcontacten in dezelfde kamers. De traphal is niet verlicht en een deel van de leuning ontbreekt. De woning is ongeschikt (51 strafpunten) en onbewoonbaar wegens veiligheids- en gezondheidsrisico's.

Zij klaagt over ratten, het feit dat de gebreken die zij meldt niet worden hersteld, vochtigheid, gaten in de vloer en ramen die tocht doorlaten. Zij diende zelf de wasbak en een gasvuur te vervangen.

Bij een kwaliteitscontrole op 17 oktober 2002 was dit pand al eens ongeschikt bevonden. Het werd op 21 januari 2003 onbewoonbaar verklaard. Na het uitvoeren van werken werd op 11 mei 2003 het beroep van de eigenaars ingewilligd en besloten dat de woning niet ongeschikt en onbewoonbaar meer was.

Alle opmerkingen van de Wooninspectie werden tegemoetgekomen. Op 30 oktober 2008 kon worden vastgesteld dat de woning met 0 punten op het technisch verslag NIET MEER ongeschikt was.

Bij de controle op 15 juni 2007 stond de woning leeg wegens verbouwingen.

Op 6 oktober 2009 werd deze woning tijdelijk onbewoonbaar verklaard wegens brandgevaar.

De beklaagden worden niet vervolgd m.b.t. deze woning.

Deze woning wordt bewoond door de familie van _____, in afwachting dat hun woning _____ is afgewerkt.

Deze woning was met 13 strafpunten geschikt. De beklaagden worden mbt deze woning niet vervolgd. Bij een verdere controle op 23.05.2008 bleek alles in orde.

Deze woning wordt door _____ gehuurd, die er sinds 1 september 2006 woont met zijn vrouw en kind. Het zijn Slovaken; zijn verblijfsdocumenten zijn in orde. Ze leven van een maandelijkse OCMW uitkering van 860 EUR

De huur bedraagt 350 EUR. Er werd geen waarborg gevraagd. Water, gas en elektriciteit kosten een bijkomende 50 EUR.

De ramen van de achtergevel zijn verweerd, de dekvloer in de badkamer en hall is verweerd, de wandtegels onderaan het bad zijn beschadigd, het raam in de slaapkamer gaat niet open, de afvoeren van de gaskachels vertonen een gevaar voor CO vergiftiging en de trap is onveilig. De woning is ongeschikt (49 strafpunten) en is gelet op ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar.

_____ vermeldt dat de onderburen last hebben als hij doucht. Hij klaagt erover dat het binnen regent. Er zijn overal problemen maar de huisbaas doet niets; hij renoveert eerst de andere verdiepingen.

Op 14 december 2007 werd een navolgende controle uitgevoerd. Er werd vastgesteld dat grondige renovatiewerken werden uitgevoerd. Met 3 punten op het technisch verslag was de woning NIET MEER ongeschikt.

Op het ogenblik van de controle werd de woning verbouwd. De woning werd op 14 december 2007 met 3 punten op het technisch verslag, NIET ongeschikt bevonden.

_____ werd op 8 mei 2007. Zij en haar echtgenoot waren 30 jaar lang kruideniers in het pand _____. Zij investeerden in onroerende goederen om als gepensioneerden van de huuropbrengst te kunnen leven. Ze krijgen 560 pensioen en innen maandelijks gemiddeld 3.000 EUR huur. Niet iedereen betaalt regelmatig. De huurwaarborg wordt niet op een speciale rekening gestort. Over de klachten van haar huurders vermeldt zij dat wie niet tevreden is kan verhuizen. Zij klaagt zelf over de huurders van de _____, die het pand vervuilen en laten verloederen.



Zij bewijst aan de hand van een dossier dat haar raadsman aan de onderzoeksrechter overhandigde, dat regelmatig in de diverse panden – zij het in ongelijke mate – wordt geïnvesteerd.

is al vele jaren ziek en laat de zaken over aan zijn vrouw. Hij bevestigt haar verklaringen.

De beklaagden worden vervolgd voor:

- huisjesmelkerij, zowel voor 12.09.2005 (tenlastelegging A) onder de oude wet als erna, onder de nieuwe wet (tenlastelegging B)
- het verhuren of ter beschikking stellen van woningen die niet voldeden aan de gezondheids-, veiligheids- of kwaliteitsnormen voor 04.08.2004 (tenlastelegging C) onder de oude wet, als erna onder de nieuwe wet (tenlastelegging D)
- het verhuren of ter beschikking stellen van kamers die niet voldeden aan de gezondheids-, veiligheids- of kwaliteitsnormen voor 09.09.2007 (tenlastelegging E) onder de oude wet, als erna onder de nieuwe wet (tenlastelegging F)

1.2. Bespreking

1.2.1. Het standpunt van de beklaagden

Over de huisjesmelkerij wordt aangevoerd:

- dat de feiten die dagtekenen van voor 12.09.2005 (tenlastelegging A) moeten beoordeeld worden overeenkomstig het oude artikel 77bis Vreemdelingenwet, omdat dit de mildste wet was
- dat geen misbruik werd gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de vreemdelingen omwille van hun precaire of onwettige administratieve toestand, later van de bijzonder kwetsbare positie van de huurders omwille van hun precaire of onwettige administratieve toestand of hun precaire sociale situatie
- dat zij niet de bedoeling hadden een abnormaal profijt te realiseren

Over het verhuren van onroerende goederen met miskenning van de gezondheids-, veiligheids- en kwaliteitsnormen stellen de beklaagden dat:

- de gebreken alleen maar vaststaan vanaf de datum van de huiszoeking en dat er niet mag verondersteld worden dat de toestand voordien al niet conform de opgelegde normen was
- er zou geen bewijs voorliggen dat de misdrijven werden verdergezet na de huiszoekingen van 8 mei 2007

- voor 9 september 2007 het verhuren van woningen of van kamers alleen strafbaar is als cumulatief aan de voorwaarden is voldaan dat er geen conformiteitsattest voorhanden was en niet voldaan was aan de gezondheids-, veiligheids- en kwaliteitsnormen
- er maar sprake is van een strafbare tekortkoming aan de gezondheids-, veiligheids- en kwaliteitsnormen wanneer 15 strafpunten of meer op het technisch verslag voorkomen
- het moreel element van het misdrijf niet zou aanwezig zijn
- wat het materieel bestanddeel betreft, de tekortkomingen aan de normen het gevolg zijn van schade aangericht door de huurders.

1.2.2. Beoordeling

1.2.2.1. 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.

1.2.2.1.1. Het misbruik van de kwetsbare positie

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. Strarfr.*, 13-14). Misbruik is strafbaar ook zonder uitbuiting (HUBEAU, B., "De huisjesmelkerij en de mensenhandel...", *T.V.R.*, 2003/4, p. 287, n.24)

Ten deze moet worden vastgesteld dat de huurprijzen die de huurders betaalden die Belg waren of wettelijk in het rijk verbleven niet merkkelijk verschillen van de huur die de huurders betaalden die hier precair verbleven.

Er werd ook geen onderscheid gemaakt op basis van de omvang of aard van het inkomen.

Er werd door het OCMW op de beklaagden beroep gedaan om steuntrekkenden te logeren. Het OCMW heeft als opdracht een dienstverlening te verzekeren, die tot doel heeft eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid (art. 1 Organieke Wet van 8 juli 1976). Gelet op deze opdracht is het, behoudens tegenbewijs, moeilijk aan te nemen dat deze dienst beroep zou hebben gedaan op de beklaagden indien zij misbruik zouden hebben gemaakt van de mensen aan wie zij onderdak boden.

De kamers en woningen die aan de huurders werden verhuurd, zijn vergelijkbaar, onafgezien hun statuut.

De huurprijzen werden niet opgetrokken, zelfs niet geïndexeerd.

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

1.2.2.1.2. Het realiseren van een abnormaal profijt

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 acht jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie april 2010" berekende de Vlaamse Wooninspecteur de gemiddelde en maximale huurprijs voor kamers en woningen die geverbaliseerd werden wegens inbreuken op het Kamerdecreet en Wooncode. In 2009 zagen de cijfers er voor Oost-Vlaanderen als volgt uit:

	Gemiddeld	Maximum
Kamer	279,82 EUR	550 EUR
Eengezinswoning	419,13 EUR	1.100 EUR

(http://www.rwo.be/LinkClick.aspx?fileticket=DryswH2X_Pw%3d&tabid=13634&mid=20811)

Het verslag geeft geen informatie over de gemiddelde huurprijs voor kamers en woningen 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).

In deze zaak werd een deskundige aangesteld met als opdracht de gangbare huurprijs te bepalen voor woningen of kamers vergelijkbaar met de woningen vermeld in de tenlasteleggingen. Volgende tabel laat een vergelijking toe:

Adres	Gevraagde huurprijs	Huurwaarde volgens deskundige	Gemiddelde huurprijs volgens Wooninspectie
	350	370	419,13
	250	320	419,13
	400	395	419,13
	200	450	419,13
woning 1B	300	280	419,13
Kamer 1C	150	150	279,82
		140	279,82

Adres	Gevraagde huurprijs	Huurwaarde volgens deskundige	Gemiddelde huurprijs volgens WoonInspectie
Kamer 1D			
Kamer 1E	144	140	279,82
	371	390	419,13
	300	480	419,13
	273	480	419,13
	350	355	419,13

Wat het abnormaal profijt betreft moet worden vastgesteld dat de huur die werd gevraagd, betrekking heeft op kamers en woningen die totaal uitgeleefd zijn, waar duidelijk sinds jaren niet meer significant werd in geïnvesteerd of waar de werken op amateuristische wijze werden uitgevoerd.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat de door de beklagden geïnde huurgelden niet beduidend afwijken van de huurwaarde die de deskundige bepaalde. De huurprijs is niet abnormaal laag en diende dus niet om maatschappelijk zwakkeren te lokken; de huurprijs was ook niet abnormaal hoog en buiten verhouding tot hetgeen werd aangeboden, wat ook zou kunnen wijzen op uitbuiting. In elk geval lagen de geïnde huurgelden beneden het Oost-Vlaams gemiddelde voor dergelijke niet-conforme kamers.

Er moet ook rekening mee worden gehouden dat deze woningen wel degelijk elementaire vormen van modern comfort boden, ook al voldeden zij niet aan hetgeen van een verhuurder mag verwacht worden.

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 t.e.m. A6, B1 tot en met B8, B11 en B13

1.2.2.2. De tenlasteleggingen C, D, E en F

1.2.2.2.1. Het bestaan van gebreken voor de datum van de huiszoeking

De onder C, D, E en F ten laste gelegde feiten zijn strafbaar wanneer een woonentiteit (woning of kamer) verhuurd wordt die niet voldoet aan de gezondheids-, veiligheids- of kwaliteitsnormen. Er zijn dus twee constitutieve elementen: het verhuren van het goed en het bestaan van gebreken.

Het is inderdaad juist dat er niet zomaar kan van uitgegaan worden dat de gebreken die bij de huiszoekingen van 8 mei 2007 werden vastgesteld, al bestonden vanaf het begin van de huurovereenkomst.

Er kan inderdaad worden aangenomen dat er gebreken ontstaan tijdens de bewoning, zoals tekortkomingen aan de elektriciteitsinstallatie, aan de verwarming, aan de bekleding van de muren, enz.

Het is evenwel een stap te ver om in alle gevallen het bestaan van de gebreken uit te sluiten van bij de aanvang van de huur; deze bestaan met name van bij de aanvang in geval van structurele problemen die niet gevolg zijn van de aftakeling door de tand des tijds. Van een te steile trap, de afwezigheid van daglicht, onvoldoende verluchting, een te kleine oppervlakte moet worden aangenomen dat deze reeds aanwezig waren voor de huiszoeking en vanaf het begin van de huur.

Hierna wordt voor elke woonentiteit nagegaan of er structurele problemen bestonden waarvan vaststaat dat zij reeds bestonden bij de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. In voorkomend geval staat dan ook vast dat de betrokken woonentiteit vanaf de datum vermeld in de dagvaarding niet voldeed aan de vereisten van de Wooncode of het Kamerdecreet. (Het overzicht is niet exhaustief).

	aanvangs- datum	structureel gebrek	datum in orde
	01.08.2006	geen	neen
	02.04.2003	vochtschade slaapkamer, te steile trap	ja
	01.12.2003	schimmelvorming, geen werkende stopcontacten in keuken en slaapkamer	ja
	01.08.2000	schoorsteen vertoont scheuren, te steile trap, elektrische geleiders van te kleine diameter, onvoldoende verluchttings-mogelijkheden	ja
woning 1B	10.02.2004	barsten in de gevel, vochtschade, badkamer kan onvoldoende worden verlucht	ja
kamer 1C	01.09.1998	barsten in de gevel, geen lavabo, plaatsing van een conform verwarmingstoestel is niet mogelijk, vochtschade en schimmel, toilet en badkamer kunnen niet voldoende worden verlucht	ja
kamer 1D	01.11.2003	barsten in de gevel, geen lavabo, plaatsing van een conform verwarmingstoestel is niet mogelijk, toilet en badkamer kunnen niet voldoende worden verlucht	ja
	01.08.2002	barsten in de gevel, geen lavabo,	ja

	aanvangsdatum	structureel gebrek	datum in orde
kamer 1E		plaatsing van een conform verwarmingstoestel is niet mogelijk, toilet en badkamer kunnen niet voldoende worden verlucht	
	01.11.1998	onvoldoende verluchting toilet is enkel het gevolg van een gebroken kruk	neen
	01.09.2002	vochtschade, te steile trap, onvoldoende mogelijkheid om badkamer en toilet te verluchten	ja
	18.03.2004	vochtschade, te steile trap, toilet en badkamer kunnen niet voldoende worden verlucht	ja
	01.09.2006	stroomkringen niet benoemd, afvoerbuizen lopen niet naar omhoog, buitendakse schouw is onvoldoende hoog	ja

Alleen wat de woning gelegen te , is er twijfel die de beklagden ten goede komt. De beklagden moeten ontslagen worden van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen C5, D1 (in de periode van 01.08.2006 tot en met 07.05.2007) en D6 (in de periode van 04.08.2004 tot en met 07.05.2007)

1.2.2.2. Het verderzetten van de misdrijven na de huiszoeken van 8 mei 2007

De dagvaarding voorziet voor bijna alle feiten als einddatum 8 mei 2007, zijnde de datum van de huiszoeken. Alleen voor de kamers gelegen wordt een periode voorzien die gaat tot 15 februari 2008 (tenlasteleggingen E1, E2, E3, F1, F2 en F3) en voor de woningen gelegen (tenlasteleggingen C4 en D5) en (tenlasteleggingen C5 en D6), een periode die gaat tot 8 september 2007.

De woning was verhuurd aan de familie en vertoonde gebreken bij de huiszoeking op 8 mei 2007. Tot op heden werd niet vastgesteld dat de gebreken werden weggewerkt. In de stukken die namens de beklagden werden neergelegd ter terechtzitting van 06.09.2010 zit een mapje "overzicht huurverliezen" die op 27 november 2007 aan de raadsman werd overgemaakt. Wat betreft, vermelden die stukken voor 2007 "Alles betaald tot heden". Vermits aldus vaststaat dat de gebreken tot op heden nog bestaan en het goed op 27 november 2007 nog werd verhuurd, staat het vast dat het misdrijf voortduurde, minstens tot 8 september 2007.

De einddatum die hier werd voorzien in de dagvaarding is deze van de verwijzing door de raadkamer. De gebreken die op 8 mei 2007 werd vastgesteld werden tot op heden niet weggewerkt. Er is echter geen informatie voorhanden dat de drie kamers na die datum nog zouden verhuurd of ter beschikking worden gesteld.

Er is dus twijfel die de beklaagden ten goede komt voor de tenlasteleggingen E1, E2 en E3 (wat de periode van 09.05.2007 tot 09.09.2007 betreft) en voor de tenlasteleggingen F1, F2 en F3.

De woning was verhuurd aan _____ en vertoonde gebreken bij de huiszoeking op 8 mei 2007. De Wooninspectie werd namens de eigenaars ingelicht dat alle werken werden uitgevoerd en deed opnieuw nazicht op 20 januari 2010. Het goed werd nog steeds door _____ gehuurd maar vertoonde geen gebreken meer. Daar de eigenaars pas in 2010 de Wooninspectie inlichtten dat de werken waren uitgevoerd, staat het vast dat het misdrijf voortduurde, minstens tot 8 september 2007.

1.2.2.2.3. Het conformiteitsattest voor 9 september 2007

Voor 9 september 2007 stelde artikel 20 Wooncode het verhuren strafbaar van een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 Wooncode als hoofdverblijfplaats **zonder (geldig) conformiteitsattest**.

In diezelfde periode stelde het gelijkaardig artikel 17 Kamerdecreet de verhuurder strafbaar van een kamerwoning of kamers die niet beantwoorden aan de in artikel 4, 6 en 7 van het decreet bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de in artikel 4 en 8 van het decreet bedoelde normen **en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen**.

Er diende dus te worden aangenomen, gelet op de uitdrukkelijke tekst van de decreten, dat het verhuren van goederen die niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen niet strafbaar was indien een conformiteitsattest kon worden voorgelegd.

De beklaagden verdedigen een verkeerde stelling (blz. 24 van de conclusies neergelegd op 06.09.2010) wanneer zij stellen dat de wetgever duidelijk de verhuurders heeft willen bestraffen die een niet conforme woning verhuurden, die geen conformiteitsattest konden bekomen. Het decreet stelde strafbaar wie een niet conforme woning verhuurt en geen conformiteitsattest kan voorleggen.

Dit is na de wetwijziging (artikelen 5 en 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking), niet meer het geval. Sinds 9 september 2007 werkt het conformiteitsattest niet meer strafuitsluitend en is elke miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen strafbaar.

De oude wetsbepalingen waren dus milder en zijn dus van toepassing op de feiten die zich voor 9 september 2007 voltrokken.

De beklagden voeren aan dat het aan de vervolgende partij is om het bewijs voor te leggen van hetgeen ze aanvoert. Uiteraard gelden hier de grenzen van de logika: het bewijs dat iets niet bestaat kan niet worden verstrekt. Er kan enkel van de vervolgende partij worden geëist dat wordt nagegaan of een conformiteitsattest werd afgeleverd. Als dit niet het geval blijkt te zijn, is het aan de verdediging die zich op de schulduitsluitingsgrond beroept, nl. het voorhanden zijn van een conformiteitsattest, om dit aannemelijk te maken, bv. door het voorleggen van het betrokken attest.

Het strafdossier toont aan dat er geen conformiteitsattesten werden afgeleverd voor de woonentiteiten vermeld in de dagvaarding (zie onderkaft 1, stuk 95 voor de en stuk 194 voor de stuk 300 voor de woning en de kamers stuk 410 voor stuk 454 voor de stuk 508 voor de en stuk 581 voor de

De beklagden leggen geen conformiteitsattesten voor en geven trouwens toe dat er geen waren (blz. 30 van de conclusies neergelegd op 06.09.2010)

1.2.2.2.4. De strafbare tekortkoming aan de gezondheids-, veiligheids- en kwaliteitsnormen

De beklagden voeren aan dat het conformiteitsattest vaststelt dat een woonentiteit conform is aan de normen (art. 7 Wooncode en art. 10 Kamerdecreet). Een attest kon evenwel worden afgeleverd zolang de woonentiteit geen 15 punten of meer totaliseerde op het technisch verslag (zie P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie", *Huur*, 1998-1999, 186).

Het zou volgens hen niet logisch zijn dat zij recht zouden hebben op een conformiteitsattest dat attesteert dat alles in orde is, terwijl de betrokken woonentiteiten tot 15 punten zouden mogen totaliseren en toch strafbaar zouden zijn voor de minste tekortkoming (1 punt op het technisch verslag), indien zij geen conformiteitsattest kunnen voorleggen. Zij leiden daaruit af dat er slechts sprake is van een strafbare tekortkoming aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen wanneer meer dan 15 strafpunten op het technisch verslag voorkomen.

Hier moet in de eerste plaats gewezen worden op het feit dat de beklagden geen conformiteitsattesten voorleggen, zodat het middel louter speculatief is.

De redenering is verder ook speculatief omdat alle woonentiteiten die vermeld worden in de tenlasteleggingen op het ogenblik van de dagvaarding ruim meer dan 15 punten totaliseerden

	54 pt;	69
pt;	51 pt;	44 pt; 30 pt;
	35 pt;	, 35 pt; 35 pt;

22pt;
, 49 pt).

59 pt,

, 38 pt en

Opnieuw wordt vanuit de verkeerde premisse vertrokken: het gaat er niet over dat een conformiteitsattest zou kunnen voorgelegd worden. Het gaat erom dat de schuld wordt uitgesloten, wanneer een attest effectief wordt voorgelegd. Het conformiteitsattest voerde geen vergunningsstelsel in: iedereen was vrij zijn goederen te verhuren, maar stelde zich wel bloot aan vervolging indien bleek dat het betrokken goed niet beantwoordde aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen. De straf werd wel uitgesloten indien een conformiteitsattest kon worden voorgelegd.

Kon een dergelijk attest niet worden voorgelegd dan was elke schending van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen strafbaar. Dit was zo en is nog steeds zo, onafgezien de wijzigingen van de wetsbepalingen. Artikel 17 van het Kamerdecreet en 20 Wooncode voorzien niet in een puntengrens: van zodra er ook maar één gebrek wordt vastgesteld is er een misdrijf, dit wil zeggen vanaf 1 strafpunt op het technisch verslag.

1.2.2.2.5. Het moreel element

Het Kamerdecreet en de Wooncode zijn niet in de eerste plaats strafwetten.

De bepalingen van die decreten zijn in de eerste plaats administratieve bepalingen die invulling willen geven aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 lid 3.3° Grondwet). De strafbepalingen beogen die administratieve voorschriften kracht bij te zetten. Zo voorziet artikel 17 van het Kamerdecreet straffen voor het verhuren of ter beschikking stellen van kamers die niet voldoen aan de vereisten van de artikelen 4, 6, 7quater, 7quinquies en 7sexies van dat Kamerdecreet. Zo voorziet ook artikel 20 Wooncode straffen voor de verhuurder van een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van die code.

De strafbare inbreuken op het Kamerdecreet en de Wooncode zijn dus reglementaire inbreuken of administratief afhankelijke inbreuken. Bij dergelijke inbreuken bestaat het moreel bestanddeel er niet in dat zij wetens en willens worden gepleegd. Het moreel bestanddeel van deze inbreuken, de fout van de beklaagde, is onachtzaamheid of onzorgvuldigheid.

Om te weten of de beklaagden een strafbare fout begingen, moet hun gedrag dus getoetst worden aan de referentiegedraging van de normaal zorgvuldige en omzichtige persoon, geplaatst in dezelfde externe omstandigheden.

Het bewijs van de onzorgvuldigheid blijkt uit de realisatie van de materiële misdrijfsbestanddelen (hier de miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen). Dit feitelijk vermoeden komt slechts te vervallen indien de beklaagden aanvaardbaar kunnen maken dat zij hun zorgvuldigheidsplicht nakwamen.

De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen toont op zich het bestaan van een fout in hoofd van de beklagden aan. Zij maken niet aanvaardbaar dat zij zich gedroegen als elke normaal zorgvuldige persoon in dezelfde omstandigheden. Gelet op de volgende omstandigheden zou een dergelijk persoon het nodige gedaan hebben om zich te informeren en om de regelgeving toe te passen:

- de strijd tegen leegstand en verkrotting is algemeen bekend; in een studentenstad als is het van algemene bekendheid dat het verhuren van kamers aan regels is onderworpen. Een normaal zorgvuldig persoon zou daarmee rekening houden.
- Neemt men de menselijke waardigheid als toetssteen, dan is de toestand van de woningen die beschreven worden in het dossier zorgwekkend. Los van elke regelgeving getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid om dergelijke goederen te verhuren.
- Vrijwel alle woningen van de beklagden vertoonden gebreken; het gaat hier niet om een toevallige tekortkoming. De beklagden lieten al jaren de zaken op hun beloop. Het is juist dat de huur niet werd opgetrokken maar de beklagden verzuimden ook hun plichten na te leven en de verhuurde goederen in goede staat te onderhouden. Het blijkt niet dat zij nuttig gebruik maakten van hun recht om zich te vergewissen van de toestand van de woningen.

De beklagden roepen het recht op privacy van de huurders in, om uit te leggen waarom zij geen nazicht deden van de verhuurde panden en dus niet op de hoogte waren van schade die volgens hen door de huurders werd aangericht. Nochtans staat onbetwistbaar vast dat de verhuurder het recht heeft het verhuurde goed te betreden om zich van de staat en het onderhoud van het goed te vergewissen (M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, nr. 848). Alleen misbruik van dit recht maakt een schending van het huurgenot uit.

De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode of het Kamerdecreet, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 17 Kamerdecreet en artikel 20 Wooncode stellen strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.

Bij een toevallige schade zou kunnen aangenomen worden dat de verhuurder daar niet van op de hoogte kon zijn; in het geval van de beklagden kan niet worden aangenomen dat zij niet op de hoogte konden zijn, vermits bijna al hun onroerende goederen schade vertonen die door de huurders zou kunnen veroorzaakt zijn. Dit wijst erop dat zij niet wilden weten hoe het met hun eigendommen ging.

De beklagden waren niet alleen nalatig doordat zij nalieten de werken uit te voeren die hen als eigenaars toekomen maar ook omdat zij er niet op

toezagen dat de werken werden uitgevoerd waarvoor de huurders aansprakelijk zijn.

Zij bewijzen te hebben geïnvesteerd in het onderhoud van hun onroerende goederen. Wat daarbij opvalt is evenwel dat zij massa's kasticketten en aankoopbewijzen voorleggen van materialen, maar weinig facturen van vaklui. Dit bevestigt dat de herstellingen niet door vaklui gebeurden.

Verder blijkt uit die stukken dat het meestal over kleine bedragen gaat, wat er op wijst dat er nooit grondige herstellings- of onderhoudswerken plaatsvonden.

De stukken die betrekking hebben op werken van grotere omvang of die wijzen op de tussenkomst van vaklui dagtekenen meestal van voor het jaar 2000 of hebben betrekking op woonentiteiten die wel voldeden aan de normen (bv.).

De toestand werd al jaren, door de ouder wordende beklagden niet meer zorgvuldig opgevolgd. De vaststellingen van de verbalisanten en de foto's zijn duidelijk.

1.2.2.2.6. Het materieel element

De materiële vaststellingen zoals weergegeven in de technische verslagen worden niet betwist. De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen is naar voldoening van recht bewezen.

1.2.2.2.7. De verzwarende omstandigheid

De beklagden werden uitgenodigd om zich te verdedigen over de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Wat de inbreuken op de Wooncode betreft moet vastgesteld worden dat de verzwarende omstandigheid slechts werd ingevoerd met ingang van 9 september 2007 (art. 8 decreet van 7 juli 2006, zoals vermeld in de tenlastelegging D). Daar de bewezen verklaarde feiten zich allen situeren tot en met 8 september 2007, kunnen geen verzwarende omstandigheden worden weerhouden voor de tenlasteleggingen C1 t.e.m. C4, C6, C7, D1 op 08.05.2007, D2 t.e.m. D5, D6 op 08.05.2007, D7, D8 en D10

Wat de inbreuken op het Kamerdecreet betreft moet vastgesteld worden dat de verzwarende omstandigheid eveneens ingevoerd met ingang van 9 september 2007 (art. 5 decreet van 7 juli 2006, zoals vermeld in de tenlastelegging E). Daar de bewezen verklaarde feiten zich situeren voor de huiszoeking van 08 mei 2007, kunnen geen verzwarende omstandigheden worden weerhouden voor de tenlasteleggingen E1 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007, E2 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007 en E3 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007.

1.2.2.2.8. De toerekening van de feiten

Met betrekking tot de woonentiteiten en voeren de beklagden aan dat op 2 april 2003 technische vaststellingen werden gedaan die aantonen dat de goederen dan 0 strafpunten kregen en geschikt waren.

Zij besluiten daaruit dat alle tekortkomingen die op 8 mei 2007 werden vastgesteld aan de huurders zijn toe te schrijven.

1% Ook al kunnen een deel van de tekortkomingen aan de huurders worden toegeschreven dan nog moet worden vastgesteld dat er in elk geval ook tekortkomingen zijn waarvoor de huurders niet aansprekelijk kunnen gesteld worden, zoals vochtige muren, schimmelvorming of een gat in de vloer (OK 1 stukken 92 en 94). Deze zorgen voor meer dan 1 strafpunt, zodat de feiten in elk geval in hoofde van de beklagden strafbaar blijven.

2% Wat de betreft, staat het vast dat de huurster :
de woning slechts betreft sinds 1 augustus 2006. Dat de woning op 2 april 2003 in orde zou zijn geweest, bewijst dan ook niet dat de tekortkomingen die op 8 mei 2007 werden vastgesteld aan haar zouden toe te schrijven zijn.

Artikel 17 Kamerdecreet en artikel 20 Wooncode stellen de verhuurder aansprakelijk.

De feiten kunnen wel degelijk aan de beklagden worden toegerekend.

1.2.2.2.9 Besluit.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de volgende tenlasteleggingen, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, in hoofde van beide beklagden naar voldoening van recht bewezen zijn:

- C1 t.e.m. C4, C6, C7
- D1 op 08.05.2007
- D2 t.e.m. D5
- D6 van 08.05.2007 tot 08.09.2007
- D7, D8 en D10
- E1 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007
- E2 in de periode van 01.11.2003 t.e.m. 08.05.2007 en
- E3 in de periode van 01.09.1998 t.e.m. 08.05.2007.

1.3. De straffoemeting

De tenlasteleggingen C1 t.e.m. C4, C6, C7, D1 op 08.05.2007, D2 t.e.m. D5, D6 van 08.05.2007 tot 08.09.2007, D7, D8, D10, E1 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007, E2 in de periode van 01.11.2003 t.e.m. 08.05.2007 en E3 in de periode van 01.09.1998 t.e.m. 08.05.2007 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Ten tijde van de bewezen verklaarde feiten voorzag art. 17 Kamerdecreet een geldboete van 100 tot 10.000 EUR. De inbreuken op de Wooncode werden ten tijde van de bewezen feiten overeenkomstig artikel 20 van dat decreet gestraft met eenzelfde straf. De strafverzwaring, o.m. de invoering van een gevangenisstraf werd slechts ingevoerd met ingang van 09.09.2007 (art. 5 en 8 decreet van 7 juli 2006, zoals vermeld in de tenlasteleggingen D en E)

De procureur des Konings vorderde (in functie van de tenlasteleggingen A en B) voor elk van de beklaagden een gevangenisstraf van 1 jaar, een geldboete van 1.000 EUR te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers, de ontzetting uit de burgerrechten, de verbeurdverklaring van de onroerende goederen, de verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen.

1.3.1. De gevangenisstraf

Voor de bewezen verklaarde inbreuken op de Wooncode en het Kamerdecreet was te tijde van de feiten een dergelijke sanctie niet voorzien.

1.3.2. De geldboete.

Bij het bepalen van de omvang van de geldboete wordt rekening gehouden met:

- het doel van de bestraffing. De beklaagden blijven eigenaar van meerdere onroerende goederen. Het doel van de straf bestaat er dan ook in hen aan te zetten tot meer zorgzaamheid en nauwlettendheid bij het waarnemen van de verplichtingen die de Wooncode en het Kamerdecreet hen oplegt als verhuurders.
- Verzwarende omstandigheden: de feiten strekten zich uit over een lange periode en hadden betrekking op 9 woningen en 3 kamers. Alle tekortkomingen werden op heden nog niet weggewerkt.
- Verzachtende omstandigheden: er moet rekening worden gehouden met de leeftijd van beide beklaagden.
- De zwaarwichtigheid van de fout: ten deze gaat het over grove nalatigheid.
- De motieven van de beklaagden: verklaarde (OK 1 st 631) dat zij gemiddeld zesmaal per jaar naar haar eigendommen komt kijken. Als dit juist is, dan hebben de beklaagden in elk geval geen gebruik gemaakt van die gelegenheid om in te staan voor de kwaliteit van de woningen.
- De aantasting van de beschermde waarde: de Wooncode en het Kamerdecreet beogen de uitvoering van een fundamenteel recht van de mens, het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).
- Het strafrechtelijk verleden van de beklaagden: werd in het verleden veroordeeld voor een inbreuk op de

stedenbouwwetgeving. heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

- Persoonlijke omstandigheden eigen aan de beklaagden: de gezondheidstoestand van
- Bijzondere omstandigheden: de woningen in de werd in 2003 al eens onbewoonbaar verklaard. De beklaagden wisten dus welke hun verplichtingen waren.
- Het gedrag na de bewezen feiten: het onderzoek werd reeds op 11.10.2007 afgesloten en de zaak werd op 15.02.2008 naar de correctionele rechtbank verwezen. Meer dan twee jaar later zijn er nog vijf woningen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen.

Een gelboete van 1.000 EUR in hoofde van elk der beklaagden komt passend voor.

1.3.3. De ontzetting uit de burgerrechten

Voor de bewezen verklaarde inbreuken op de Wooncode en het Kamerdecreet is een dergelijke sanctie niet voorzien.

1.3.4. De verbeurdverklaring van de onroerende goederen

De procureur des Konings legde op 3 mei 2010 een schriftelijke vordering neer strekkende tot verbeurdverklaring van het onroerend goed, steunend op de artikelen 433 terdecies en quaterdecies Strafwetboek.

Deze verbeurdverklaring dient altijd te worden uitgesproken bij veroordelingen uit hoofde van inbreuken op artikel 433 decies Strafwetboek. Ten deze werden de beklaagden evenwel vrijgesproken voor deze inbreuken (tenlastelegging B).

De Wooncode en het Kamerdecreet voorzien niet uitdrukkelijk in de verbeurdverklaring van het verhuurde onroerend goed dat niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

T. VANDROMME (T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", O.S.S., 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 (vgl. Cass. 27 mei 2009, rolnr. P.09.0240.F). Laat ons niet vergeten dat een gebrek dat slechts één punt op het technisch verslag meebrengt reeds volstaat voor een strafrechtelijke veroordeling.

Er is geen rechtsgrond om de verbeurdverklaring van het onroerend goederen te bevelen.

Handlichting moet worden verleend voor de inbeslaggenomen onroerende goederen.

1.3.5. Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

De huurgelden die werden ontvangen voor het verhuren van de woningen en kamers die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven C1 t.e.m. C4, C6, C7, D1 op 08.05.2007, D2 t.e.m. D5, D6 van 08.05.2007 tot 08.09.2007, D7, D8, D10, E1 in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007, E2 in de periode van 01.11.2003 t.e.m. 08.05.2007 en E3 in de periode van 01.09.1998 t.e.m. 08.05.2007 werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard daar het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de door hen 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 21 september 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 maand</i>	<i>huur per maand</i>	<i>te betalen</i>
	08.05.2007	0,03	350	10,50
	02.04.2003 08.05.2007	49,83	250	12.457,50

<i>Huurder</i>	<i>periode</i>	<i>aantal maand</i>	<i>huur per maand</i>	<i>te betalen</i>
	01.12.2003 08.05.2007	41,77	400	16.708,00
	01.08.2000 08.05.2007	82,33	200	16.466,00
	10.02.2004 08.09.2007	43,53	300	13.059,00
	08.05.2007 08.09.2007	3,73	371	1.383,83
	01.09.2002 08.05.2007	56,97	300	17.091,00
	18.03.2004 08.05.2007	38,20	273	10.428,60
	01.09.2006 08.05.2007	8,30	365	3.029,50
	01.08.2002 08.05.2007	58,00	144	8.352,00
	01.11.2003 08.05.2007	42,77	144	6.158,88
	01.09.1998 08.05.2007	105,63	150	15.844,50
TOTAAL				120.989,31

Hiervan is het billijk de bedragen in mindering te brengen die de beklaagden in de betrokken periode niet ontvingen, nl. 900 EUR van de huurder en 2.250 EUR van huurder , hetzij in totaal 3.150 EUR. Het verwezenlijkte vermogensvoordeel bedraagt bijgevolg afgerond 117.839,00 EUR.

Gelet op het feit dat de beklaagden in de bewezen verklaarde periode hun huurders onderdak verleenden en daarvoor kosten maakten is het billijk uitstel te verlenen voor de helft van het gerealiseerde wederrechtelijke vermogensvoordeel, nl. voor afgerond 58.919,00 EUR.

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.

Elk van de beide beklaagden heeft bijgedragen tot de realisatie van het gehele wederrechtelijk vermogensvoordeel. Het persoonlijk karakter van de straf die de verbeurdverklaring is, verzet er zich dan ook niet tegen dat beiden zouden veroordeeld worden tot de verbeurdverklaring van het geheel. Uiteraard wordt daarbij aangenomen dat bij de uitvoering van de

verbeurdverklaring het totaal van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel (nl. 117.839,00 EUR, waarvan 58.919,00 EUR met uitstel) niet wordt overschreden.

1.3.6. De opdecimes.

De feiten werden gepleegd voor en na 01.01.2002, datum waarop de wet van 26 juni 2000 in werking is getreden.

De feiten, zoals hoger omschreven, werden gepleegd deels voor en deels na 01 maart 2004, datum vanaf wanneer de opdecimen waarmee de uitgesproken strafrechtelijke geldboetes worden verhoogd, werden gewijzigd, zodat de op te leggen geldboete met vijfenveertig opdecimen, moet verhoogd worden.

* * * * *

2. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

2.1. De burgerlijke partijstelling van de Stad

De beklaagden werpen op dat de kosten van herhuisvesting ten laste van de Staat moeten worden gelegd, gelet op de te verlenen vrijspraak voor de inbreuken op artikel 433 decies Strafwetboek.

De burgerlijke partij wijst op dat artikel 15 van de Vlaamse Wooncode.

Overeenkomstig artikel 15 §1lid 6 Wooncode bepaalt dat ingeval de burgemeester overgaat tot herhuisvesting de kosten van ontruiming, van vervoer of stockering van de goederen van de bewoners, de installatiekosten in de nieuwe woning en een deel van huur of verblijfskosten op de eigenaar kunnen verhaald worden.

De vordering is bijgevolg gegrond.

De gevorderde bedragen worden niet betwist.

De bewezen verklaarde feiten C1 t.e.m. C3, C6, C7, D1 op 08.05.2007, D2 t.e.m. D4, D7 en D8, staan in oorzakelijk verband tot de door de burgerlijke partij geleden schade.

De beklaagden hoofdelijk aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en zijn er dan ook toe gehouden deze schade te vergoeden.

Een vergoeding van 2.492,64 EUR, meer de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 08 mei 2007 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, de basisrechtsplegingsvergoeding van 650 EUR inbegrepen, komt billijk en toewijsbaar voor.

2.2. De vordering van de herstellvorderende overheid.

De Wooninspecteur vordert herstelmaatregelen voor de onroerende goederen gelegen te _____ en _____, _____ en _____.

Een uitvoeringstermijn van 8 maanden (10 maanden waar een bouwvergunning nodig is) wordt voorgesteld. De Wooninspecteur vordert het opleggen van een dwangsom en de uitvoerbaarheid bij voorraad.

De beklaagden voeren aan:

- dat het herstel vrijwillig zal worden uitgevoerd, zodat de dwangmaatregelen overbodig zouden zijn. De hersteltermijn van 10 maanden wordt te kort geacht, gelet op de omvang van de werken, waarvoor een bouwvergunning vereist is.
- dat zij niet worden vervolgd voor inbreuken die betrekking hebben op het onroerend goed gelegen te _____, zodat de vordering als onontvankelijk moet worden afgewezen.

1. Het vrijwillig herstel verhindert uiteraard niet dat het herstel wordt bevolen. De vrijwillige uitvoering is in dit geval ook een relatief begrip, gezien meer dan twee jaar na het verwijzen van de zaak naar de rechtbank, nog vijf woningen niet voldoen aan de kwaliteitsnormen.

2. Om dezelfde redenen is het noodzakelijk dwangsommen op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen. De mogelijkheid laten om de zaken op hun beloop te laten zou leiden tot verdere aftakeling van het woonpatrimonium.

3. Waar een bouwvergunning moet worden aangevraagd is het inderdaad redelijk meer dan 10 maanden te voorzien. Artikel 20bis Wooncode voorziet een maximum van twee jaar. Gelet op de aard van de werken en het feit dat de beklaagden reeds een bouwvergunning zouden hebben aangevraagd dan wel de werken reeds zouden hebben aangevat, kan in de hierna vermelde gevallen een termijn van 18 maanden worden toegekend. In de overige gevallen (bouwvergunning is reeds verkregen of is niet nodig) volstaat de termijn van 10 maanden.

4. Wat de dwangsom voor het verder verhuren of ter beschikking stellen van woongelegenheden, is het niet nodig deze te laten ingaan zes maanden na de uitspraak. Een dergelijke dwangsom wordt gevraagd voor het huis _____. Volgens de beklaagden is deze op dit ogenblik niet bewoond. De dwangsom kan dus ingaan op het ogenblik van de uitspraak.

5. Wat het pand _____ is er nog steeds een probleem met de verluchting van een ingesloten slaapkamer. De beklaagden zouden een afzuigstelsel hebben voorzien. Zij voeren aan dat er sprake zou zijn van machtsmisbruik of machtsafwendings omdat een herstellvordering wordt

geformuleerd terwijl het bouwtechnisch niet mogelijk is een buitenraam te voorzien. De inspecteur die ter plaatse kwam zou hebben meegedeeld dat een uitzondering zou worden voorzien voor het afzuigstelsel.

Bij de lectuur van de stukken (PV GE.62P.RW.101712/2007 van 14.12.2007 van de Wooninspectie) valt op dat het probleem de verlichting van de kamer was en niet de verluchting. Dat een afzuigstelsel werd voorzien lost het probleem van de natuurlijke verlichting niet op.

Krachtens artikel 5 Wooncode moet elke woning voldoen aan de in dat artikel vermelde elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald. Die hebben ondermeer betrekking op de oppervlakte van de woongedeelten, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsmogelijkheden, de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties, de stabiliteit en de bouw fysica, de toegankelijkheid. Over de verlichting voorziet het decreet dat deze worden vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte (art. 5 §1,4° Wooncode).

De normen werden nader bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Volgens artikel 3 van dat besluit worden de vereisten, bedoeld in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, beoordeeld aan de hand van de delen B en C van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dat besluit.

Rubriek 19 van het technisch verslag (B.S. 30 okt. 1998) zoals het nog gold op het ogenblik van de hercontrole van 14 december 2007, verzag dat een woning niet voldeed aan de normen wanneer er onvoldoende natuurlijke verlichting is in een of meer slaapkamers.

Uit de gegevens van het straf dossier blijkt dat het totaal ontbreken van natuurlijke verlichting in slaapkamer 1 een gebrek categorie II is en 3 punten dient te krijgen. Terzake gaat de administratie niet willekeurig te werk. Als richtnorm wordt gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen in de betreffende lokalen minstens gelijk moet zijn aan 1/12 van de netto vloeroppervlakte. Dakkoepels en dakvlakramen (Velux) worden mee in rekening gebracht. Enkel en alleen dakkoepels in de leefruimte zijn echter onvoldoende. Voor kook- en slaapfuncties kan dit voldoende zijn indien er geen andere mogelijkheid tot natuurlijke verlichting is (VLAAMSE OVERHEID, *Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek. Handleiding bij het technisch verslag, 2007, 100 en http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2905_technischerichtlijnen_voor_woningkwaliteitsonderzoek103440.pdf*).

Het is dus de wet die voorziet dat er natuurlijke verlichting moet zijn in een verhuurde woning. De motieven om herstel te vorderen vinden rechtsreeks hun grondslag in de bezorgdheid van de wetgever om de woonkwaliteit te verzekeren.

Het verhuren van een woning die niet beantwoordt aan de normen is strafbaar (art. 20 Wooncode).

Overeenkomstig art. 44 S.W. wordt de veroordeling tot de bij de wet gestelde straf altijd uitgesproken, onverminderd de teruggave.

Alle wegens een zelfde misdrijf veroordeelde personen zijn hoofdelijk gehouden tot teruggave en schadevergoeding (art. 50 S.W.).

Teruggave betekent het doen verdwijnen van de gevolgen van het delict door een materialiter herstellen van de vroegere toestand. In de enge zin gaat het over het opnieuw ter beschikking stellen aan de eigenaar van voorwerpen die hem ontnomen werden. In de ruime zin beoogt de teruggave de beëindiging van de met de strafwet strijdige toestand (VANHOUDT, C. en CALEWAERT, W., Belgisch Strafrecht, Gent, Wetenschappelijke Uitgeverij E.Story-Scientia, 1968, nrs. 1873 en 1874; VERSTRAETEN, R., Handboek Strafvordering; Antwerpen, Maklu, 2007, nr. 292).

Het getuigt dan ook niet van machtsmisbruik of machtsafwendings dat de herstellende overheid de beëindiging nastreeft van de met de strafwet strijdige toestand.

6. De . Het herstel is burgerlijk van aard. De strafrechter kan enkel uitspraak doen over een burgerlijke vordering op voorwaarde dat op het ogenblik van het instellen van de burgerlijke vordering een ontvankelijke strafvordering bestaat en dat beide samen voor het strafgerecht worden aanhangig gemaakt.

Artikel 20bis Wooncode voorziet dat het herstel kan worden bevolen "naast de straf".

Ten deze waren eventuele inbreuken met betrekking tot de woning gelegen te niet aanhangig gemaakt voor deze rechtbank.

De rechtbank is niet bevoegd om kennis te nemen van de herstellende vordering die op die woning betrekking heeft.

2.3. 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. 4, V.T. Sv.;

art. 162, 162bis, 182, 184, 189, 190, 191, 194 en 195 van het Wetboek van Strafvordering;

art. 2, 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 65, 66 en 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. 1022 Ger.W.

alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

* * * * *

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

1. Vult de tenlastelegging A aan als volgt:

- A. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op artikel 77 bis §1bis en 80 van de wet van 15.12.1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen (**zoals die gold voor de wetwijziging die in werking trad op 12 september 2005,**), 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, 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

de feiten thans strafbaar zijnde zoals voorzien in de tenlastelegging B

2. Past de tenlastelegging C aan en verbetert die als volgt:

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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 § 1 en 114 §§ 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (zoals artikel 20 §1 gold tot de vervanging ervan bij decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004),

als verhuurder of eventuele **onderverhuurder** een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

feiten thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking

3. Past de tenlastelegging D aan en verbetert die als volgt:

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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (zoals artikel 20 § 1 gold na de vervanging ervan door artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004)

als verhuurder of eventuele **onderverhuurder** een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest

feiten thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking

4. Verbetert de tenlasteleggingen E en F in die zin dat het jaartal "1977" moet vervangen worden door "1997"

5 De datum van de ten laste gelegde feiten F3 moet als volgt worden aangevuld: "in de periode van 09.09.2007 tot 15.02.2008"

STRAFRECHTELIJK.

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1 t.e.m. A6, B1 t.e.m. B8, B11 en B13, C5, D1 (in de periode van 01.08.2006 tot en met 07.05.2007) D6 (in de periode van 04.08.2004 tot en met 07.05.2007), E1, E2 en E3 (wat de periode van 09.05.2007 tot 09.09.2007 betreft) en F1, F2 en F3.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C1 t.e.m. C4, C6, C7, D1 (op 08.05.2007), D2 t.e.m. D5, D6 van (08.05.2007 tot 08.09.2007), D7, D8, D10, E1 (in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007), E2 (in de periode van 01.11.2003 t.e.m. 08.05.2007) en E3 (in de periode van 01.09.1998 t.e.m. 08.05.2007) *SAMEN* tot een **GELDBOETE van 1.000,00 EUR (DUIZEND EURO).**

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO (5.500,00 EUR).**

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 **TWEE MAANDEN EN TIEN DAGEN.**

Verklaart verbeurd in hoofde van de som van 117.839,00 EUR (HONDERDZEVENTIENDUIZEND ACHTHONDERD NEGENENDERTIG) EURO, zijnde het equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft 58.919,00 EUR van de uitgesproken verbeurdverklaring van 117.839,00 EUR, zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring het totaal van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel (nl. 117.839,00 EUR, waarvan 58.919,00 EUR met uitstel) niet wordt overschreden.

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.

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1 t.e.m. A6, B1 t.e.m. B8, B11 en B13, C5, D1 (in de periode van 01.08.2006 tot en met 07.05.2007) D6 (in de periode van 04.08.2004 tot en met 07.05.2007), E1, E2 en E3 (wat de periode van 09.05.2007 tot 09.09.2007 betreft) en F1, F2 en F3.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C1 t.e.m. C4, C6, C7, D1 (op 08.05.2007), D2 t.e.m. D5, D6 van (08.05.2007 tot 08.09.2007), D7, D8, D10, E1 (in de periode van 01.08.2002 t.e.m. 08.05.2007), E2 (in de periode van 01.11.2003 t.e.m. 08.05.2007) en E3 (in de periode van 01.09.1998 t.e.m. 08.05.2007) *SAMEN* tot een **GELDBOETE van 1.000,00 EUR (DUIZEND EURO)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO (5.500,00 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 **TWEE MAANDEN EN TIEN DAGEN**.

Verklaart verbeurd in hoofde van de som van 117.839,00 (HONDERDZEVENTIENDUIZEND ACHTHONDERD NEGENENDERTIG) EUR, zijnde het equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft 58.919,00 EUR van de uitgesproken verbeurdverklaring van 117.839,00 EUR, zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring het totaal van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel (nl. 117.839,00 EUR, waarvan 58.919,00 EUR met uitstel) niet wordt overschreden.

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.

De overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder de hierna vermelde nummers, aan de hierna vermelde personen:

aan
aan
post 1. terug aan
post 2. terug aan
aan
aan de beklaagden
aan
aan

Beveelt de handlichting van het beslag gelegd door de onderzoeksrechter en beveelt de teruggave aan de beklaagden van de volgende onroerende goederen;

- een woning op het adres ; kadastraal gekend
- een woning op het adres ; kadastraal gekend
- een woning op het adres ; kadastraal gekend
- een woning op het adres ; kadastraal gekend
- ; kadastraal gekend
- een woning op het adres ; kadastraal gekend
- een woning op het adres ; kadastraal gekend

De gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden *HOOFDELIJK* tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **3.531,74 EURO**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Legt elk van de veroordeelden 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

* * * * *

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

Verklaart de eis van de burgerlijke partij Stad toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagden *HOOFDELIJK* om te betalen aan de burgerlijke partij de som van **2.492,64 EUR EURO**, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf **8 mei 2007** 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, de basisrechtsplegingsvergoeding van 650 EUR inbegrepen .

2. De herstellvorderingen**2.1.**

Beveelt dat en *HOOFDELIJK* gehouden zijn 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 gebouw,
- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de woningen en de kamers en in het gebouw tenzij voor deze woongelegenheid een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 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 en *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125** EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Veroordeelt en *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **2.500 EUR** per vastgestelde inbreuk en per woongelegenheid, ingeval de verhuring en/of terbeschikkingstelling wordt verder gezet na de uitspraak, of opnieuw wordt hernomen zonder voorafgaande technische vaststellingen door de Wooninspectie;

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 blijven 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 WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

2.2.

Beveelt dat _____ en _____ *HOOFDELIJK* gehouden zijn 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 gebouw.

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 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 _____ en _____ *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 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 blijven 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 WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

2.3.

Beveelt dat _____ en _____ *HOOFDELIJK* gehouden zijn 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 gebouw,

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 18 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 _____ en _____ *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 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 blijven 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 WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

2.4.

Beveelt dat _____ en _____ *HOOFDELIJK* gehouden zijn 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 gebouw,

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 18 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 **en** *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 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 blijven 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 WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

2.5.

Beveelt dat **en** *HOOFDELIJK* gehouden zijn 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 gebouw.

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 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 **en** *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 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 blijven 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 WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

2.6. _____

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de herstellvordering met
betrekking tot het onroerend goed gelegen te _____

3. De overige burgerlijke belangen

Houdt de burgerlijke belangen voor het overige ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **VIER
OKTOBER TWEEDUIZEND EN TIEN.**

Aanwezig :

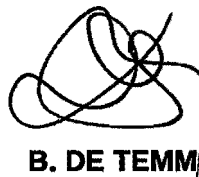
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit;
- de heer B. De Temmerman, rechter;
- de heer G. Jansen, rechter;
- mevrouw C. Blomme, substituut Procureur des Konings,
- mevrouw N. Nollet, griffier.



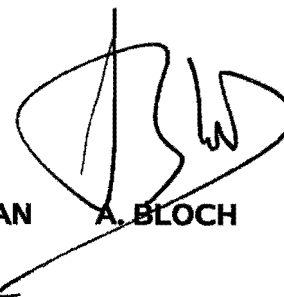
N. NOLLET



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH

Aangeboden op

Niet te registreren;

07 OKT. 2010

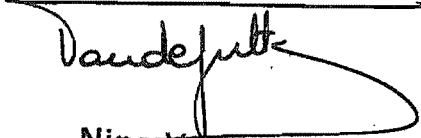
17711.

De *e.g. inspecteur.*

M. CASSAN

Voor gelijkvormige uitgifte afgeleverd aan de procureur des Konings,
dienstig voor **INSPECTIE RWO (afdeling inspectie)**, ten titel van
bestuurlijke inlichting.

Gent, 2 nov. 2010


Nina Vandeputte
ingev. griffier



EXPEDITIERECHT: BI

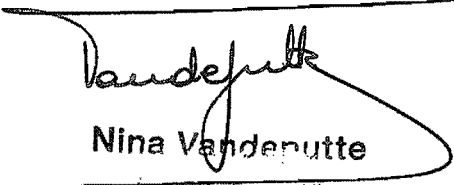
GRIFFIE VAN DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT

PRO - JUSTITIA

GETUIGSCHRIFT :

Ter griffie alhier is tot op heden tegen de hierbij uitgegeven beschikkingen
geen aanwending van enig rechtsmiddel gekend.

Gent, 2 nov. 2010


Nina Vandeputte
ingev. griffier



OPSTELRECHT: VRIJ