

Not. nr. : GE 55.LA.158057/03

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende kamer**, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging; onder meer de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent dd. 21 maart 2005 waarbij de Inverdenkinggestelde werd verwezen naar de correctionele rechtbank.

ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

goederen, vaderlandsloos, geboren te _____ makelaar in onroerende
te _____ op _____, wonende

Verdacht van :

A.

Bij inbreuk op artikel 77 bis §§ 1bis, 2 en 4 en artikel 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 preciaire 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.

ter zake :

1. een woning gelegen te _____
ten nadele van _____
(stuk 16) (bewoners van het gelijkvloers, in het dossier
omschreven als "woning nr. _____"
te _____ : in de periode van 1.3.2003 (stuk 16) tot
17.9.2003.

HOOVER 10/24/68

2. een woning gelegen te -

ten nadele van

(stuk 16) (bewoners van
de eerste en tweede verdieping, in het dossier omschreven als "woning
nr.)

te : in de periode van 15.8.2003 (stuk 17) tot 17.9.2003.

3. een woning (1° en 2° verdieping) gelegen te -

ten nadele van

te : in de periode van 1.10.2003 tot 24.3.2004

B.

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 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 hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, feit thans strafbaar gesteld dor 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. 5.8.2004).

ter zake :

1. een woning gelegen te -

ten nadele van (stuk
16) (bewoners van het gelijkvloers, in het dossier omschreven als
"woning nr. ")

te : in de periode van 1.3.2003 (stuk 16) tot 17.9.2003.

2. een woning gelegen te -

ten nadele van I f
I (stuk 16) (bewoners van
de eerste en tweede verdieping, in het dossier omschreven als "woning
I

te in de periode van 15.8.2003 (stuk 17) tot 17.9.2003.

3. een woning gelegen I

ten nadele van

te I in de periode van 16.10.2003 tot 24.3.2004

4. een woning gelegen te I

ten nadele van (

te I : in de periode van 1.3.2004 tot 24.3.2004

5. een woning gelegen t

ten nadele van (),
en

te in de periode van 1.2.2003 tot 24.3.2004

6. een woning gelegen te

ten nadele van

te : in de periode van 1.1.2002 tot 24.3.2004

7. een woning (studio op het gelijkvloers) gelegen te

ten nadele van

te t in de periode van 1.11.2003 tot 24.3.2004

8. een woning () gelegen te

ten nadele van

te in de periode van 1.10.2003 tot 24.3.2004

C.

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

terzake :

1. een kamer gelegen te
ten nadele van

te in de periode van 1.2.2003 tot 24.3.2004.

2. een kamer gelegen te
ten nadele van

te in de periode van 1.2.2003 tot 24.3.2004.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 21 405 :

A1 : 250 €/m x 7 maanden :	1 750 €
A2 : 314 €/m x 1 maand :	315 €
A3 : 300 €/m x 6 maanden :	1 800 €
B3 : 340 €/m x 6 maanden :	2 040 €
B4 : 250 €/m x 1 maand :	250 €
B5 : 350 €/m x 13 maanden :	4 550 €
B6 : 350 €/m x 27 maanden :	9 450 €
B7 : 250 €/m x 5 maanden :	1 250 €

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).

NOPENS DE PROCEDURE

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

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de terechtzitting van 2 mei 2005.

3. De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 2 mei 2005:

- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door de , substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester , in plaats van meester , beiden advocaat te , die in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt en in meest ondergeschikte orde een werkstraf;
- het negatief advies van het Openbaar Ministerie bij monde van voornoemd, omtrent de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * * * *

NOPENS DE TEN LASTE GELEGDE FEITEN

4. Artikel 77 bis §1bis van de Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen stelt strafbaar het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand middels onder meer de verhuur van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Ten onrechte wordt voorgehouden dat de huurders van de woning aan de (2 woongelegenheden) en aan de zich niet in een kwetsbare positie zouden bevinden ten gevolge van hun onwettige of hun precaire administratieve toestand.

Op stuk 6-7 en 18 staat vermeld in welke positie de in de telastleggingen A1 en A2 vermelde buitenlandse huurders zich bevonden. Allen (van Slovaakse afkomst) waren zonder geldige verblijfsdocumenten en/of asielzoekers die uitgeprocedeed waren of nog een niet-opschortende beroepsprocedure hadden lopen. Zij hadden allen reeds een bevel gekregen om het grondgebied te verlaten. De beklaagde wist dat zijn buitenlandse huurders asielzoekers waren aangezien hij bij het sluiten van een huurcontract met hen een volmacht afdwong om de huurgelden rechtstreeks te ontvangen van het (stuk 24 en 27). Ook de buitenlandse huurder vermeld in de telastlegging A3, van Angolese afkomst, betrof een uitgeprocedeerde asielzoeker die op 22 februari 2000 een bevel om het grondgebied te verlaten, had gekregen. Deze huurder huurde een andere woongelegenheden van de beklaagde van 1 oktober 2001 tot 1 oktober 2003.

Niet enkel een onwettige maar ook een precaire administratieve, toestand plaatst de vreemdeling in een bijzonder kwetsbare positie. Een verblijf in het kader van een asielprocedure is zonder meer precair nu het voorlopig, onzeker en mogelijks van beperkte duur is.

De administratieve toestand van de genoemde personen was derhalve reeds van bij hun aankomst in het Rijk van precaire aard.

Zoals hierna zal blijken, wordt eveneens ten onrechte betwist dat de huurders uitgebuit werden en er beoogd werd abnormale winsten te genereren.

De uitbuiting is gelegen in het feit dat de beklaagde misbruik maakte van de wetenschap dat vreemdelingen door hun zwakke positie en nood aan onderkomen akkoord zijn om een woning in eender wat voor staat dan ook te huren, en dit zelfs tegen een te hoge prijs.

Het feit dat zij op de vastgoedmarkt moeilijk aan bod kunnen komen en derhalve weinig andere opties hebben, alsook de wetenschap dat vreemdelingen gelet op hun precaire administratieve toestand niet snel geneigd zullen zijn hun rechten tegen de verhuurder te laten gelden zijn precies die overwegingen die aan de basis liggen om een in se onverhuurbaar pand te verhuren aan vreemdelingen.

De ongeschikte en onbewoonbare staat waarin de woningen zich bevonden, zoals hierna eveneens zal blijken, maakt dat iedere vergoeding die door de verhuring ervan werd bekomen in wezen reeds een abnormaal profijt uitmaakt.

5. Krachtens art. 4 van het Kamerdecreet moet elke kamer of studentenkamer voldoen aan de in dat artikel vermelde elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen. Die hebben o.m. betrekking op de minimale hoogte tussen vloer en plafond (2,2 m), verlichting en verluchting, sanitair, verwarming, privacy,... brandveiligheid, stabiliteit en bouwfysica.

De conformiteit met deze kwaliteitsvereisten moet voor elke kamerwoning of kamer blijken uit een conformiteitsattest (art. 10 Kamerdecreet).

Art. 16 van het Kamerdecreet van 4 februari 1997 bepaalt dat een kamer of een studentenkamer die niet beantwoordt aan die veiligheids- en kwaliteitsnormen, ongeschikt is.

Het verhuren van een kamerwoning of kamers, of studentenkamers, die niet beantwoorden aan de normen en zonder een geldig conformiteitsattest, is strafbaar (art. 17 Kamerdecreet).

6. Krachtens art. 5 van de Vlaamse Wooncode moet elke woning voldoen aan nader omschreven elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten m.b.t. de oppervlakte, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsmogelijkheden, de verlichting en verluchting, de elektrische installaties, de gasinstallaties, de stabiliteit en de bouwfysica en de toegankelijkheid.

Die vereisten werden door de Vlaamse regering nader omschreven in het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998. Krachtens dit besluit stelt de gewestelijk ambtenaar in de administratieve procedure aan de burgemeester voor om de woning ongeschikt te verklaren als de woning volgens het technisch verslag minstens 18 punten behaalt op de eindscore (art. 3 Besl. VI.R. 6 oktober 1998), en onbewoonbaar wanneer er sprake is van een veiligheids- en gezondheidsrisico's.

Art. 6 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat een woning die niet voldoet aan die vereisten ongeschikt is, alsook dat een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, onbewoonbaar is.

De conformiteit met deze kwaliteitsvereisten moet voor elke woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, blijken uit een conformiteitsattest (art. 7).

Het verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimumkwaliteitsnormen is strafbaar, tenzij een geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd.

Dat blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode (Parl. Stuk nr. 437/6, 1996-1997, zitting 13 december 1996, 20).

7. Naar aanleiding van informatie van de Lokale Recherchedienst van de Politiezone over (overlast)problemen in de te , eigendom van de beklagde, die nog andere eigendommen heeft, wordt in samenwerking met de Wooninspectie een gerechtelijk onderzoek ingesteld om na te gaan in hoeverre er sprake is van huisjesmelkerij. Het zijn de vaststellingen en processen-verbaal van

deze onderzoeken die aan de basis liggen van onderhavige strafvordering. Hierna volgt een overzicht van de vaststellingen.

8. Op 17 september 2003 inspecteert de Wooninspectie met geschreven toelating van de bewoners het huis aan de

De woning werd gebouwd tussen 1875 en 1899 zoals blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger (st. 165).

Voor dit huis bekwam de beklaagde op 25 april 2002 een op 8 november 1999 aangevraagde regulariserende stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de woning die hij verwierf in 1998, tot een meergezinswoning met twee woongelegenheden. De beklaagde ontving een brief van 5 mei 2003 van de stedelijke Dienst Huisvesting dat bij een tweede controlebezoek werd vastgesteld *“dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdingt”*.

Desondanks deed de Wooninspectie op 17 september 2003 de navolgende vaststellingen. Dit illustreert de veel laksere houding van de stedelijke administratie die lang niet even ernstig als de wooninspectie haar controles uitvoerde. Dit is bij herhaling gebleken.

De Wooninspectie stelde vast dat de woning werd opgedeeld in twee woongelegenheden: woning 1 op het gelijkvloers en woning 2 op de eerste en de tweede verdieping.

De Wooninspectie stelde vast dat het gebouw de volgende gebreken vertoonde: de aanwezige elektrische installatie vormde om verschillende redenen een ernstig risico op elektrocutie en brand en om verschillende redenen was er een ernstig risico op CO-intoxicatie. (De Wooninspectie wees er op dat koolstofmonoxide een zeer gevaarlijk gas is. Het is immers geur- en smaakloos. Het vermengt zich in het bloed waar het zich op de hemoglobine vestigt op de plaats waar zuurstof zich moet kunnen verbinden. Daardoor verhindert het het transport van zuurstof naar de cellen. CO is dus een stille doder.). Er werden problemen van stabiliteit van de dakstructuur en van de draagvloer vastgesteld.

Woning 1 waar ook vochtproblemen en ernstig verweerde ramen deuren werden vastgesteld, kreeg 50 strafpunten. Woning 2 waar naast de voormelde problemen ook een niet-functionerend toilet, problemen van toegankelijkheid, onveilige trappen en van natuurlijke verlichting werden vastgesteld, kreeg 65 strafpunten. De beide woningen waren derhalve ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen geldig conformiteitsattest.

9. Op 24 maart 2004 inspecteert de Wooninspectie met een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter de woning aan .. De woning werd gebouwd tussen 1875 en 1899 zoals blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger (st. 161).

Uit het dossier van de Wooninspectie blijkt dat het pand naar aanleiding van een kwaliteitsonderzoek op 6 februari 2002, 47 strafpunten kreeg waarop de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring adviseerde aan de burgemeester. De stedelijke Dienst Huisvesting meldde evenwel dat op 19 april 2002 bij een tweede controlebezoek werd vastgesteld *“dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdringt”*.

De Wooninspectie stelde vast dat de woning werd opgedeeld in twee woongelegenheden: woning 1 op het gelijkvloers en woning 2 op de eerste en de zolderverdieping.

De Wooninspectie stelde desondanks vast dat woning 2 een onveilige trap had, geen verluchtingsmogelijkheid in de slaapkamer had, een ernstig risico op CO-vergiftiging vormde door de niet conforme afvoer van de gasgeiser in de badkamer en van het gasverwarmingstoestel in de keuken. De woning kreeg 33 strafpunten en was dus ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen geldig conformiteitsattest.

De mededeling van de stedelijke Dienst Huisvesting op 7 juli 2004 dat bij een “tweede” controlebezoek vastgesteld werd *“dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdringt”* doet uiteraard niets af aan de voormelde vaststellingen van de Wooninspectie, wel integendeel. Het laat niet toe na te gaan of de vastgestelde gebreken gedurende de geïncrimineerde periode thans werkelijk verholpen zijn.

10. Eveneens op 24 maart 2004 inspecteert de Wooninspectie met een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter de woning aan de .. De woning werd gebouwd tussen 1875 en 1899 zoals blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger (st. 162).

De Wooninspectie stelde vast dat de woning werd opgedeeld in twee woongelegenheden: woning A op het gelijkvloers en woning B op de eerste, de tweede en de zolderverdieping.

De Wooninspectie stelde vast dat het gebouw de volgende gebreken vertoonde: de aanwezige elektrische installatie vormde om verschillende redenen een ernstig risico op elektrocutie en brand en om verschillende redenen was er een ernstig risico op CO-intoxicatie.

Woning A waar ook vocht- en schimmelproblemen, onvoldoende natuurlijke verlichting en ernstig verweerde ramen en deuren werden vastgesteld, kreeg 47 strafpunten. Woning B waar naast de voormelde problemen ook de aanwezigheid van een onveilige trap werd vastgesteld, kreeg 44 strafpunten. De beide woningen waren derhalve ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen geldig conformiteitsattest.

De mededeling van de stedelijke Dienst Huisvesting op 1 juli 2004 dat bij een "tweede" controlebezoek vastgesteld werd *"dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdringt"* doet uiteraard niets af aan de voormelde vaststellingen van de Wooninspectie, wel integendeel. Het laat niet toe na te gaan of de vastgestelde gebreken gedurende de geïncrimineerde periode thans werkelijk verholpen zijn.

11. Nog op 24 maart 2004 inspecteert de Wooninspectie met een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter de woning aan de . De woning werd gebouwd tussen 1875 en 1899 zoals blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger (st. 162).

De Wooninspectie stelde vast dat de woning werd opgedeeld in kamer A op het gelijkvloers, kamer B op de eerste verdieping en woning C de tweede en de zolderverdieping.

De Wooninspectie stelde vast dat het gebouw de volgende gebreken vertoonde: de aanwezige elektrische installatie vormde om verschillende redenen een ernstig risico op elektrocutie en brand, om verschillende redenen was er een ernstig risico op CO-intoxicatie, vochtplekken en onafgewerkte muren en plafond in de gemeenschappelijke inkomhal.

Kamer A waar ook het gebrek aan een lavabo, aan verluchtingsmogelijkheid van de slaapkamer en aan toegankelijkheid van de gemeenschappelijke badkamer en keuken werden vastgesteld, kreeg 30 strafpunten. Kamer waar naast de voormelde problemen ook het gebrek aan aangepaste voorziening voor de plaatsing van een verwarmingstoestel werd vastgesteld, kreeg 45 strafpunten. De aan de kamers gemeenschappelijke keuken en badkamer/toilet waar een ernstig risico op CO-intoxicatie en een niet-conforme vrije hoogte werden vastgesteld, kregen respectievelijk 30 en 24 strafpunten. Woning C waar ook een gebrekkige afwerking, een onstabiele plankenvloer, een gebrekkige betegeling rondom het bad, een onveilige trap, ernstig verweerde ramen naast een ernstig risico op CO-intoxicatie, kreeg 43 strafpunten. De kamers en de woning waren derhalve ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen geldig conformiteitsattest voor de woning.

De mededeling van de stedelijke Dienst Huisvesting op 15 juli 2004 dat bij een "tweede" controlebezoek vastgesteld werd *"dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdringt"* doet uiteraard niets af aan de voormelde vaststellingen van de Wooninspectie, wel integendeel. Het laat niet toe na te gaan of de vastgestelde gebreken gedurende de geïncrimineerde periode thans werkelijk verholpen zijn.

12. Op 24 maart inspecteert de Wooninspectie met een huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter de woning aan de

De woning werd gebouwd tussen 1875 en 1899 zoals blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger (st. 163).

De Wooninspectie stelde vast dat de woning werd opgedeeld in drie woonentiteiten: Woning 1 op het gelijkvloers (vooraan) was onbewoond en werd gebruikt als een stortplaats voor allerlei bouwmaterialen. Woning 2 op het gelijkvloers (achteraan) en woning 3 op de eerste en zolderverdieping die beiden verhuurd werden.

De Wooninspectie stelde volgende gebreken aan het gebouw vast: een ernstig gevaar op elektrocutie en brand door de gebreken in de elektrische installatie en een ernstig risico op ontploffing en brand door de niet-conforme aansluiting van de gaskachels met gasleiding. De woning 2 waar ook risico op CO-vergiftiging en een onveilige toegankelijkheid werden vastgesteld, kreeg 54 strafpunten. Woning 3, waar benevens de voormelde problemen ook vochtproblemen, een ernstige verwerking van de ramen, onvoldoende verluchtingsmogelijkheid en een onveilige trap werden vastgesteld, kreeg 67 strafpunten. De beide woningen waren derhalve ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen geldig conformiteitsattest voor de woning.

De huurder van woning 2 beklagde zich tegenover de verbalisanten over de gebreken aan de woning: *"Ik ben ook niet tevreden over mijn kamer. Toen ik merkte dat niets aan de problemen van het vocht had gedaan, ben ik zelf materiaal gaan halen bij de Gamma en heb ikzelf geprobeerd de schimmel van de muren te schrappen. Ik heb de kamer ook herschilderd maar na de eerste regenperiode kwam het vocht terug. Als het regent lekt het dak, tot in mijn bed. Ook de elektriciteitskabels liggen open en bloot in de gang. Ik heb daarover regelmatig mijn beklag gedaan bij maar telkens zonder resultaat. Ik heb hem nu aangekondigd dat ik ga verhuizen."* Evenzo de huurder van woning 3: *"Wat de woning zelf betreft, kan ik volgende gebreken opsommen: lekkende kranen, toilet, bij regenweer sijpelt er op het tweede verdiep water naar binnen. Ik meldde dit aan mijn huisbaas. Hij deed een herstelling aan het dak die echter niets opleverde."*

De mededeling van de stedelijke Dienst Huisvesting op 26 juli 2004 dat bij een "tweede" controlebezoek vastgesteld werd *"dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van het pand zich niet meer opdringt"* doet uiteraard niets af aan de voormelde vaststellingen van de Wooninspectie, wel integendeel. Het laat niet toe na te gaan of de vastgestelde gebreken gedurende de geïncrimineerde periode thans werkelijk verholpen zijn.

13. De rechtbank acht de telastleggingen A1 t/m 3, B1 t/m 8, C1 en C2 zoals hierboven omschreven in hoofde van bewezen.

NOPENS DE STRAFFEN

14. De feiten onder telastlegging A1 t/m A3 worden gestraft met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar en met een geldboete van € 500,00 tot € 25.000,00.

15. Artikel 20 § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode stelde de onder de tenlastelegging B1 t/m B8 vermelde feiten strafbaar met een geldboete van 50,00 tot 400,00 EUR.

Dit artikel 20 werd gewijzigd bij decreet van 7 mei 2004 (B.S. 05.08.2004). De straffen van toepassing op dezelfde feiten gepleegd na 5 augustus 2004 werden verhoogd tot een geldboete van 100,00 tot 10.000,00 EUR.

Op onderhavige feiten zijn derhalve de oude strafmaten van toepassing.

16. Krachtens artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers is de verhuurder van een kamerwoning of kamer of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de normen en die geen conformiteitsattest kan voorleggen, strafbaar met een geldboete van 100,00 tot 10.000,00 EUR (telastlegging C1 en C2).

17. De bewezen verklaarde betichtingen A1 t/m A3, B1 t/m B8, C1 en C2 zijn de uiting van éénzelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf dient te worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

18. Artikel 77bis § 1bis van de Wet van 15 december 1980 heeft tot doel een bijzondere vorm van uitbuiting van vreemdelingen te beteugelen, namelijk de "huisjesmelkerij". De zwakke positie van vreemdelingen maakt dat zij ten prooi vallen aan de verhuring van kamers of woningen die onbewoonbaar of ongeschikt zijn en dit tegen - in achtgenomen de lamentabele woonomstandigheden - te hoge huurprijzen. De vaak mensonwaardige woonomstandigheden houden veiligheids- en gezondheidsrisico's in. De beklaagde heeft op een niets ontziende manier en op een mensonterende wijze gehandeld. Het feit dat de beklaagde een aantal woongelegenheden in de in de telastleggingen B en C vermelde panden verhuurde aan andere personen dan vreemdelingen bedoeld in artikel 77bis, § 1bis van de Vreemdelingenwet, en ook andere woongelegenheden verhuurde aan vreemdelingen bedoeld in artikel 77bis § 1bis van de Vreemdelingenwet en/of andere personen, staat er niet aan in de weg dat hij een aantal van zijn woongelegenheden op een structurele en aanhoudende wijze verhuurde of ter beschikking stelde aan de in de telastleggingen A1 t/m

A3 vermelde vreemdelingen, die hetzij een onwettige, hetzij een precare administratieve toestand hadden. Hij pleegde de feiten op een gestructureerde wijze en daarbij doelbewust misbruik makend van de zeer zwakke positie van zijn buitenlandse huurders die in een illegale of precare situatie verkeerden. Hij deinsde er niet voor terug om de schaarse overheidshulp die aan de hulpbehoevenden werden gegeven, in eigen zak te steken. Het naleven van de woonkwaliteitsnormen was het minste van zijn bekommernissen.

19. De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet beogen uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (art. 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt immers dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekeninghoudend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten o.m. het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid - en de gemeenschap dus - doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen, o.m. door sociale huisvesting te organiseren, minimum kwaliteitseisen voor woningen te bepalen, een Wooninspectie op te richten... enz. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

"De aanhoudende problemen inzake de kwaliteit van de op de private huunmarkt aangeboden woningen, gekoppeld aan de bezorgdheid om het lot van de meest kwetsbaren, hebben zowel de federale als de regionale overheden ertoe aangezet de verbetering van het woningbestand tot één van de topprioriteiten van hun respectievelijk (woon)beleid te maken". (P. De Smedt, De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode, in De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit, die Keure, 71).

Van diegene die uit winst oogmerk huizen verhuren mag verwacht worden dat ook zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden.

Dat niet doen tast niet enkel voormeld fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden.

Zo blijkt dagdagelijks het gevaar voor CO-intoxicatie geen denkbeeldig gevaar te zijn. Koolstofmonoxide (CO) veroorzaakt jaarlijks duizenden ongevallen, waarvan een honderdtal met dodelijke afloop. In België en Frankrijk is CO de meest voorkomende oorzaak van dodelijke ongevallen door vergiftiging (<http://www.health.fgov.be>).

In 2002 registreerde het Antigifcentrum 613 ongevallen waarbij 1302 slachtoffers met CO-intoxicatie, waarvan 26 dodelijke, betrokken waren.

In 59 gevallen was er ook brand. De slachtoffers vielen vooral in de badkamer (44%) en de woonkamer (23%). De ongevallen waren voornamelijk het gevolg van slecht functionerende waterverwarmers en badgeisers.

73,5% van de slachtoffers was jonger dan 40 jaar. Het grootste risico lopen huurders en immigranten (<http://www.poissoncentre.be/nl/co/victim-cause.php>).

Brand en elektrocutie als gevolg van slechte verwarmings- en elektrische installaties zijn helaas ook realiteit.

De bovenvermelde gegevens tonen aan dat het niet naleven van de kwaliteitsnormen van woningen een ernstig gevaar vormt. Dergelijke inbreuken moeten dan ook ernstig beteugeld worden.

Met de bovenvermelde recente strafverhoging heeft de decreetgever de maatschappelijke wil uitgedrukt om een betere handhaving van het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting, en dus van dat recht zelf, te waarborgen.

De beklaagde heeft gehandeld uit winstbejag. Hij heeft op grote schaal zijn misdrijven gepleegd.

Gelet op het bovenstaande wordt niet ingegaan op de vraag van de beklaagde tot de opschorting van de uitspraak van de veroordeling en tot een werkstraf. Een effectieve bestraffing zoals hierna bepaald is noodzakelijk. Daarbij wordt rekening gehouden met de objectieve ernst van de feiten en hun omvang en het gunstig strafverleden van de beklaagde.

De tegen de beklaagde uit te spreken straf, te ondergaan als hoofdstraf, gaat vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en de beklaagde heeft nog geen veroordeling tot een criminele of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen.

Ter zake zijn er gronden om aan te nemen dat de beklaagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij wordt vervolgd, niet meer zal

De feiten zoals hoger omschreven, werden gepleegd deels voor en deels na 1 maart 2004, datum vanaf welke de opdecimes werden gebracht op 45, zodat de op te leggen geldboete met vijfenveertig decimes, moet verhoogd worden.

* * * * *

NOPENS DE BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

20. Behalve het opleggen van een geldboete vorderde het openbaar ministerie, overeenkomstig art. 42 en 43bis Sw., eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van € 21.405,00 in hoofde van de beklaagde.

Dit bedrag werd correct berekend en begroot en komt overeen met de huurgelden die de beklaagde ontving van de huurders.

Vermits die woongelegenheden/kamers in de gegeven omstandigheden niet mochten verhuurd worden, is dit een vermogensvoordeel dat de beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven heeft gehaald.

He wederrechtelijke vermogensvoordeel bevindt zich in zijn vermogen.

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in het bezit zou worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijven haalde. Misdaad mag niet lonen.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185, §1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 162 Wet 26 juni 1992;
art. 1, 8, 14 §1 wet van 29 juni 1964;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de dagvaarding.

* * * * *

DE RECHTBANK, *recht doende OP TEGENSPRAAK,*

Veroordeelt de beklaagde, _____, voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A1 t/m A3, B1 t/m B8, C1 en C2 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **ZES MAANDEN** en tot een **GELDBOETE** van **DUIZEND EUR (= 1.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met viifenvoertig decimes, aldus gebracht op VIJF DUIZEND VIJFHONDERD EUR (= 5.500,00 EUR).

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

* * *

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

* * *

Beveelt overeenkomstig artikel 42-3°, 43 en 43bis Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van EÉNENTWINTIG DUIZEND VIERHONDERD EN VIJF EUR (= 21.405,00 EUR), zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven A1 t/m A3, B1 t/m B8, C1 en C2 zijn verkregen.

* * * * *

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van TIEN EUR, verhoogd met 45 opdecimes, aldus gebracht op VIJFENVIJFTIG EUR te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het Openbaar Ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 278,22 EUR.

Legt de beklaagde 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.

* * * * *

Beveelt de overmaking van de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie van de rechtbank van eerste aanleg alhier onder het nummer **2003 5090** aan het Openbaar Ministerie teneinde te handelen als naar recht.

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van ZES
JUNI TWEEDUIZEND EN VIJF.

Aanwezig :

- , ondervoorzitter, die de
terechtzinging voorzit;
- , rechter;
- , rechter, bij bevellschrift van de heer voorzitter
van deze rechtbank aangewezen om rechter te
vervangen, die wettig verhinderd is de uitspraak bij te wonen van dit
vonnis waarover hij mede beraadslaagd heeft overeenkomstig artikel
778 Ger.W.;
- , substituut-procureur des Konings;
- , adjunct-griffier.