

Griffienr. 2012/1938  
 Not.n<sup>r</sup>. : GE 55.LA.54351/10

oA: *Cyber*

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 7 MEI 2012**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, rechtsprekende 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 d.d. 5 september 2011, waarbij de in verdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. \_\_\_\_\_ hotel-, restaurant- en caféhouder, geboren te \_\_\_\_\_  
 ) op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ van  
 Turkse nationaliteit, thans adreswijziging voor \_\_\_\_\_  
 sedert \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_, verpleegster, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en  
 wonende te \_\_\_\_\_;

**VERDACHT VAN :**

**De tweede:**

- A. 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  
 als eventuele onderverhuurder  
 als persoon die een woning ter beschikking stelt,  
 een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of  
 via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met  
 het oog op bewoning (art 20 § 1 al 1),  
 in casu een woning, gelegen te \_\_\_\_\_ verhuurd te  
 hebben aan \_\_\_\_\_  
 voormelde woning ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_  
 eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
 en wonende te \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.03.2010 tot en met datum  
 betekening dagvaarding

De eerste

- B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet d.d. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,  
-als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon  
-als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon  
-als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

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

*in casu kamers onderverhuurd te hebben in een woning, gelegen te*  
voormelde woning ten kadaster gekend  
onder eigendom van  
geboren te en wonende te  
*met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit*  
een gewoonte wordt gemaakt.

onder meer

1. een kamer (op de eerste verdieping) aan en

**In de periode van 15 juni 2010 tot minstens 30 juni 2010**

2. een kamer (op de eerste verdieping) aan

**In de periode van 1 juni 2010 tot minstens 30 juni 2010**

3. een kamer (op de tweede verdieping - zolderverdieping) aan

**In de periode van 1 juni 2010 tot minstens 31 augustus 2010**

4. een kamer (kamer 4 op de tweede verdieping - zolderverdieping) aan

en

**In de periode van 14 december 2010 tot minstens 20 december 2010**

5. een kamer (op de tweede verdieping - zolderverdieping) aan  
en

**In de periode van 1 september 2010 tot en met datum betekening dagvaarding**

\*\*\*\*

## PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van de 19de kamer van deze rechtbank op 7 november 2011.

De zaak werd in dezelfde staat uitgesteld naar de terechtzitting van 2 januari 2012 en vervolgens in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 2 april 2012.

3. De rechtbank aanhoorde op de terechtzittingen:

-de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te in haar eis tegen de beide beklaagden, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

-de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings, ter terechtzitting van 2 april 2012;

-de tweede beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Joost Van Damme, advocaat te 9000 Gent, Kasteellaan 419, in plaats van meester Didier Goeminne, advocaat te 9000 Gent, Coupure 224, die in hoofdorde de vrijspraak vraagt en ondergeschikt de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling;

- het positief advies van het openbaar ministerie omtrent de gevraagde gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling;

De eerste beklaagde hoewel regelmatig gedagvaard, is ter terechtzittingen niet verschenen, noch iemand voor hem.

\* \* \* \*

## VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient verbeterd en aangevuld te worden in de zin zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. De exceptie van ontoelaatbaarheid is zonder voorwerp, zoals door de tweede beklagde bevestigd werd op de terechtzitting van 2 april 2012.

## I. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

### 1. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

1. Op 30 juni 2010 stelde de Politie Gent een aanvankelijk proces-verbaal op, na verscheidene aanvragen tot controle van adres voor de woning te

Door eerdere inschrijvingen en contact met de dienst hernummering Stad wist de politie dat het pand in kwestie opgedeeld was in een handelspand op het gelijkvloers ( met als en een woongelegenhed op de eerste en tweede verdieping (met als adres ), zodat de politie vermoedde dat de woongelegenhed aan verscheidene personen werd onderverhuurd.

(die in het bezit was van een huurcontract) en boden zich meermaals aan bij de politie voor de vaststelling van woonst.

Op 23 juni 2010 werd de politie aangesproken door die aan het wachten was op de buurtinspecteur voor zijn adrescontrole. toonde zijn kamer (ong. 8 m<sup>2</sup>) op de eerste verdieping, waarin een matras lag en enkele zakken kleding stonden. Een huurcontract kon niet voorgelegd worden.

2. Bij een verder nazicht ter plaatse op 30 juni 2010, ontmoette de politie en . Deze laatste verklaarde dat zij en haar vriend het appartement op de eerste verdieping (meer bepaald de woonkamer die gebruikt werd als aparte woongelegenhed) sedert twee weken betrokken, en 400 euro per maand dienden te betalen aan de uitbater van het café. Een huurcontract werd er niet opgesteld.

Ook met werd kennisgemaakt, die verklaarde dat hij zelf op de tweede verdieping verbleef, en de politie verder rondleidde in de woning.

In het appartement op de eerste verdieping waren er nog een apart toilet, een badkamer en twee kamers.

De eerste kamer waarin verbleef op 23 juni 2010, was intussen verlaten.

De tweede kamer was ong. 8 m<sup>2</sup> groot en bevatte enkel een matras op de grond en een kast met kleding en verzorgingsproducten. De kamer werd bewoond door , die hiervoor 200 euro per maand diende te betalen, zonder dat zij over een huurcontract beschikte.

Samen met begaf de politie zich naar de tweede verdieping, zijnde een zolderverdieping bestaande uit twee ruimtes, die elk een matras op de vloer bevatten.

Op de tweede verdieping werden opnieuw twee personen aangetroffen, met name en

Of - die aan de politie een kopie van zijn huurcontract overhandigd had - daadwerkelijk een kamer gehuurd had in de desbetreffende woning, kon door niet beantwoord worden.

Wel verklaarde dat hij zelf het pand huurde van sedert vier maanden, een huurcontract kon hij niet voorleggen.

3. Uit informatie ingewonnen bij de buurtinspecteur bleek voorts dat sedert de vaststellingen op 30 juni 2010 nog diverse aanvragen tot inschrijving, voor het adres werden ingediend.

Acht van deze aanvragen werden geweigerd, omwille van het feit dat het huisnummer een handelspand betrof zonder woonfunctie, en het huisnummer wel een woonfunctie had doch als ééngesinswoning gekend was.

4. De Procureur des Konings vorderde een gerechtelijk onderzoek op 8 december 2010, dit wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode en op het Kamerdecreet.

Een huiszoeking werd uitgevoerd op 20 december 2010.

De woning gelegen te werd onderverdeeld in drie verdiepingen. het gelijkvloers werd geëxploiteerd als handelspand, en de eerste en tweede verdieping fungeerden als woongegelegenheid, met elk hun eigen toegangsdeur en huisnummer (gelijkvloers handelspand met huisnummer en woongegelegenheid op eerste en tweede verdieping met huisnummer

Op de eerste verdieping bevonden zich een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en twee slaapkamers, op de tweede verdieping bevonden zich eveneens twee (zolder)kamers.

Door de dienst Wooninspectie Oost-Vlaanderen werd de woning ongeschikt verklaard, nu de kamers niet voldeden aan de normen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (stuk 57) en aan artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 (het Kamerdecreet) (stuk 190).

O.a. de volgende gebreken werden vastgesteld :

De elektrische installatie van het gebouw vertoonde diverse tekortkomingen. Het verouderde elektrisch verdeelbord hing opgesteld in de gemeenschappelijke keuken, maar de zekeringen waren onvoldoende afgeschermd en twee elektriciteitskabels hingen los uit de muur. Ook op het gelijkvloers waren er elektrische geleiders die niet afgeschermd waren voor aanraking (voor de aansluiting van een lichtsakelaar, en stonden de contactpunten niet onder spanning). Er was een ernstig risico op elektrocutie / brand.

In de gemeenschappelijke keuken (lokaal 1.2.) was er geen natuurlijke verlichting en verluchting.

Zowel de trap naar de eerste als deze naar de tweede verdieping was te steil en onveilig, de borstwering van de trap naar de eerste verdieping was onvoldoende bevestigd.

In het gemeenschappelijke toilet (lokaal 1.3.) was de draagstructuur van de vloer ondergedimensioneerd ter hoogte van de deur, en was er geen verluchtingsmogelijkheid.

In de gemeenschappelijke badkamer (lokaal 1.6.) was er een onvakkundig geplaatst stopcontact links van de lavabo, en ontbrak de muurafwerking rechts van de lavabo. Er was geen verluchtingsmogelijkheid, zodat er lichte schimmelvorming op het plafond vastgesteld werd.

In kamer 1 op de eerste verdieping (kant straatzijde, lokaal 1.1.) ontbrak er een lavabo, zat de deurklink los, en was de plafonduafwerking links aan de straatzijde beschadigd (doorhangende plafondplaten) (109 strafpunten).

Op kamer 2 op de eerste verdieping (achterzijde rechts, lokaal 1.4.) ontbrak eveneens een lavabo. Bovendien was deze kamer kleiner dan 12 m<sup>2</sup> en derhalve niet geschikt voor bewoning (108 strafpunten).

Dezelfde problemen (geen lavabo en te kleine oppervlakte voor bewoning) deden zich voor in kamer 3 op de eerste verdieping (achterzijde links, lokaal 1.5.) (108 strafpunten).

Ook kamer 4, gelegen op de tweede verdieping (kant straatzijde, lokaal 2.2.) had geen lavabo. Bovendien was de kamer niet afsluitbaar (117 strafpunten).

Voor kamer 5 (tweede verdieping, achterzijde, lokaal 2.1.) gold de algemene bemerking m.b.t. de trappen (te steil en onveilig). Bovendien zat een van de spijlen van de trap naar de tweede verdieping los (99 strafpunten).

5. Tijdens de huiszoeking dd. 20 december 2010 konden verschillende huurders aangetroffen worden, waarbij sommigen onder hen eveneens verhoord werden.

Op de eerste verdieping werd de woonkamer aan de straatzijde gebruikt door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (lokaal 1.1.).  
\_\_\_\_\_ was de vriendin van \_\_\_\_\_ bij wie ze ingetrokken was, ze diende geen huurgeld te betalen. \_\_\_\_\_ was de schoonzuster van \_\_\_\_\_. Zij verbleef slechts een week in de woning en had de bedoeling naar Bulgarije terug te keren. Zij diende geen huishuur te betalen.

Een kleine slaapkamer aan de achterzijde, eveneens op de eerste verdieping (lokaal 1.4.), werd gebruikt door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ zelf.

\_\_\_\_\_ verklaarde dat hij maar twee dagen in de woning verbleef en hiervoor niets diende te betalen. Ongeveer een half jaar ervoor had hij er wel gewoond op de zolderverdieping, samen met zijn vrouw en twee kinderen.

Een huurcontract had hij nooit gekregen, een huurwaarborg diende hij niet te betalen. De eerste maand diende hij 500 euro te betalen, daarna nog twee maanden 300 euro omdat zijn kinderen toen niet meer bij hem woonden. De nutsvoorzieningen waren wel inbegrepen. Hij diende zijn huishuur cash te betalen aan \_\_\_\_\_.

Op de tweede verdieping werd de slaapkamer aan de straatzijde (lokaal 2.2.) bewoond door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ verklaarde dat hij samen met zijn vrouw, dochter en \_\_\_\_\_ pas op 14 december 2010 gaan wonen was in de \_\_\_\_\_ en dat dit een voorlopige verblijfplaats was. Hij was niet in het bezit van een huurovereenkomst, hij had geen huurwaarborg moeten betalen en hij wist niet hoeveel huurgeld er diende betaald te worden. Hij had gehoord dat er 100 euro gevraagd werd, doch wist niet of het 100 euro per kamer was of 100 euro per persoon per maand. Hij wist wel dat de huishuur cash diende betaald te worden op de eerste dag van de maand aan de cafébaas.

De verklaringen van \_\_\_\_\_ werden integraal bevestigd door \_\_\_\_\_.

De tweede zolderkamer (lokaal 2.1.) werd gebruikt door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ verklaarde dat zij 600 euro per maand diende te betalen.

inclusief de kosten voor de nutsvoorzieningen. Zij was niet in het bezit van een huurovereenkomst, alhoewel haar dit wel beloofd had doch de aflevering ervan steeds uitstelde. De huur diende cash betaald te worden, er was tevens in contanten een huurwaarborg van 600 euro betaald.

Sedert een drietal maanden beschikten en haar twee zonen niet langer over de volledige zolderverdieping, maar werd de helft ervan verhuurd aan andere Bulgaren. had dit zonder overleg en zonder toestemming aldus uitgevoerd, de huurprijs was echter gelijk gebleven.

6. Na zijn beknopte eigenhandig neergeschreven verklaring dd. 30 juni 2010, werd verhoord door de politie met behulp van een tolk op 20 december 2010.

Hij verklaarde dat er drie personen gedomicilieerd waren op het adres van wie hij huurgelden ontving maar met wie hij geen huurovereenkomst had. Het betrof hier "een zekere zijn moeder en zijn broer". Deze familie betaalde 600 euro huurgeld per maand. Op het einde van zijn verhoor stelde dat de verhuur aan "een moeder en haar twee zonen" geregeld werd met een huurovereenkomst.

Op de tweede verdieping woonde een vrouw, "een zekere ", zij diende 300 euro te betalen, en zou slechts een beperkte tijd blijven. Hij stelde er niet van op de hoogte te zijn dat de ouders van en haar vriendin daar eveneens verbleven. " " werd in het dossier geïdentificeerd als

verklaarde dat hij zelf op de eerste verdieping woonde, samen met zijn vriendin. Diens schoonzus, " ", was eveneens aanwezig, doch slechts voor een aantal dagen. Aangezien ze op bezoek was, diende zij geen huur te betalen.

Eveneens op de eerste verdieping sliep " ", deze ging slechts een aantal dagen blijven en nadien naar Duitsland vertrekken. Daar het ging om een vriendendienst, diende hij niets te betalen.

verklaarde verder dat hij aan de eigenares, gezegd had dat hij het appartement zou verhuren, waarna deze zou geantwoord hebben dat hij er mee kon doen wat hij wou, maar dat hij daar normaal geen toestemming voor had. Omdat hij toch maar alleen was, had hij besloten om de bovenverdieping te verhuren. Behoudens en had niemand een kamer gehuurd.

Gelet op de op 30 juni 2010 aangetroffen personen, gaf hij toe dat en in de woning verbleven hadden, mits betaling van huur. en waren vrienden die gratis mochten verblijven.



Geconfronteerd met de diverse namen van personen die bij de bevolkingsdienst een aanvraag tot inschrijving ingediend hadden, stelde dat hij deze namen niet kende, dat zij nooit op het adres verbleven hadden, en dat er nooit een huurovereenkomst afgesloten werd.

Hij vermoedde dan ook dat er "Iemand" was die zijn adres doorgaf aan Bulgaren die hier in België toekwamen zodat zij dit kunnen gebruiken als inschrijvingsadres, maar dat hij hier zelf niets mee te maken had.

Het was zeker niet zijn bedoeling om misbruik te maken van de kwetsbare positie van enkele personen met het doel er abnormaal profijt te realiseren ...

7. werd een eerste maal verhoord op 14 juli 2010. Zij sloot met twee huurovereenkomsten af, een voor de gelijkvloerse handelsgelegenheid (voor 1.000 euro per maand) en een voor de woongelegenheid op de eerste en de tweede verdieping (voor 750 euro per maand), die beide ingingen op 1 maart 2010. verklaarde geen weet te hebben van de onderverhuring door Dit was expliciet verboden volgens de huurovereenkomst (art. 5), tenzij met geschreven akkoord van de verhuurder, hetgeen zij zeker niet gegeven had.

Een tweede verhoor van in het kader van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet werd uitgevoerd op 30 december 2010.

Zij verklaarde dat zij na haar eerste verhoor de aanwezige Bulgaren gevraagd had de woning te verlaten en aan het verbod opgelegd had om aan onderverhuring te doen. Ze stelde dan ook niet op de hoogte te zijn van het feit dat opnieuw Bulgaren huisvestte en zelfs huurgelden hiervoor ontving.

Met betrekking tot de toestand van de woning verklaarde zij contact te zullen opnemen met de Wooninspectie Oost-Vlaanderen om afspraken te maken voor het herstellen van de gebreken aan de woning.

Zij was niet van plan om het appartement in te richten als kamerwoning, maar het verder als een ééngezinwoning verhuren.

Zij zou een beroep doen op haar advocaat om de huurovereenkomst met te verbreken. De maandelijkse huurgelden werden intussen al vier maanden niet meer volledig betaald, ook de huurwaarborg werd nooit betaald.

Op 9 april 2011 verklaarde 30 december 2010 aan

dat zij bij aangetekende brief van de huurovereenkomst verbroken had. werd intussen te koop gesteld.

De woning te

Toch bleef zij het vermoeden hebben dat zich opnieuw schuldig maakte aan het huisvesten van illegaal in het Rijk verblijvende Bulgaren.

Tevens had zij contact opgenomen met de diensten van de Vlaamse Wooninspectie, met wie er afgesproken was dat ze voorlopig geen verbouwingen of herstellingen zou uitvoeren zolang huurder was, om verdere misbruiken door betrokkene te vermijden.

## 2. BESPREKING

### 1. Ten aanzien van

Uit de vaststellingen in het dossier en uit de verklaringen van de respectieve huurders blijkt dat de tenlasteleggingen B.1. tot en met B.5. bewezen zijn.

Ook de verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bewezen. Deze komt concreet tot uiting in het feit dat de niet-naleving van het Kamerdecreet geen toevallige en eenmalige overtreding was, maar meermaals en voortdurend plaatsvond en overigens het gevolg was van verschillende tekortkomingen.

De ongeschiktheid van de kamers is in casu niet het gevolg van één enkel structureel gebrek, maar vindt zijn oorsprong in gebreken van verschillende aard.

Deze zijn deels te wijten aan de onvergunde omvorming van de eengezinswoning in een kamerwoning (waarbij diverse kamers niet beschikten over een lavabo, niet afsluitbaar waren en kleiner waren dan 12 m<sup>2</sup> en daardoor niet geschikt voor bewoning) en deels aan een verregaand verzuim om vastgestelde gebreken te herstellen.

De tenlasteleggingen B.1. tot en met B.5., met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, zijn dus bewezen ten aanzien van de eerste beklagde.

### 2. Ten aanzien van

De tweede beklagde vraagt in hoofdorde de vrijspraak omwille van een verschoonbare dwaling, minstens op grond van twijfel, en in ondergeschikte orde de opschorting.

In tegenstelling tot wat de tweede beklagde voorhoudt, zijn er wel degelijk een aantal inbreuken op de Vlaamse Wooncode vastgesteld, op grond waarvan de woning ongeschikt verklaard werd (stuk 57).

De rechtbank verwijst onder meer naar de diverse tekortkomingen in de elektrische installatie van het gebouw (het verouderde elektrisch verdeelbord hing opgesteld in de gemeenschappelijke keuken, maar de zekeringen waren onvoldoende afgeschermd en twee elektriciteitskabels hingen los uit de muur; ook op het gelijkvloers waren er elektrische geleiders die niet afgeschermd waren voor aanraking), naar het ontbreken

van natuurlijke verlichting en verluchting in de gemeenschappelijke keuken (lokaal 1.2.) , naar de trap (zowel deze naar de eerste als deze naar de tweede verdieping) die te steil en onveilig was, en waarbij de borstwering van de trap naar de eerste verdieping onvoldoende bevestigd was.

Bovendien was in het gemeenschappelijke toilet (lokaal 1.3.) de draagstructuur van de vloer ondergedimensioneerd ter hoogte van de deur, en was er geen verluchtingsmogelijkheid. In de gemeenschappelijke badkamer (lokaal 1.6.) was er een onvakkundig geplaatst stopcontact links van de lavabo, en ontbrak de muurafwerking rechts van de lavabo, en was er geen verluchtingsmogelijkheid, zodat er lichte schimmelvorming op het plafond vastgesteld werd.

Een aantal gebreken waren structureel, en al aanwezig van voor 1 maart 2010 (aanvangsdatum van de huurovereenkomst met de eerste beklagde).

Niettegenstaande de tweede beklagde als eigenares hiervan op de hoogte was of minstens diende te zijn, heeft zij de woning toch verhuurd aan de eerste beklagde.

Gelet op deze essentiële, structurele gebreken is de rechtbank van oordeel dat [ ] zich terzake niet kan verschuilen achter het feit dat zij op geen enkel moment door de feitelijke (onder)huurders, noch door de huurder op de hoogte zou gebracht zijn van de gebreken in de woning of dat haar geen toegang tot de woning zou verleend zijn.

De tweede beklagde kan zich niet beroepen op enige onoverwinnelijke of verschoonbare dwaling, noch is er sprake van twijfel dat zij van bepaalde gebreken niet op de hoogte zou geweest zijn.

De rechtbank is daarom van oordeel dat de tweede beklagde zich wel degelijk schuldig heeft gemaakt aan het verhuren van een woning, die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, en dit met het oog op bewoning, zodat de tenlastelegging A voor haar bewezen is.

De tweede beklagde voert aan dat in de dagvaarding voorziene periode, met name "in de periode van 01.03.2010 tot en met datum betekening dagvaarding", dient herleid te worden tot 24 mei 2011, nu de huurovereenkomst met de eerste beklagde op die datum een einde nam.

De rechtbank volgt dit standpunt met dien verstande dat er reeds vanaf 10 mei 2011 (dagvaarding in ontbinding ten laste van [ ] en de [ ] stuk 6 dossier tweede beklagde), geen wil meer aanwezig was om de woning te verhuren of ter beschikking te stellen. De tweede beklagde dient vrijgesproken te worden voor de periode van 10 mei 2011 tot en met de datum betekening dagvaarding.

### **3. DE STRAFTOEMETING**

### 1. Ten aanzien van

De tenlasteleggingen B.1. t.e.m. B.5. zijn voor de eerste beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De tenlasteleggingen B.1. t.e.m. B.5., rekening houdende met de verzwarende omstandigheid, worden bestraft met een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 EURO tot 100.000 EURO.

De door de eerste beklagde gepleegde strafrechtelijke feiten vertonen een objectieve ernst.

De huurders kregen ondanks hun aandringen geen schriftelijke huurovereenkomst. Bovendien waren zij niet altijd op de hoogte van de juiste huurprijs die zij dienden te betalen. Aldus verklaarde Ivan dat hij niet wist of hij nu 100 euro per persoon dan wel 100 euro per kamer diende te betalen.

Tekenend is ook de verklaring van die stelde dat zij 600 euro per maand diende te betalen, inclusief de kosten voor de nutsvoorzieningen, en dit voor de hele zolderverdieping. Sedert een drietal maanden beschikten en haar twee zonen niet langer over de volledige zolderverdieping, maar werd de helft ervan verhuurd aan andere Bulgaren. De eerste beklagde had dit zonder overleg en zonder toestemming doorgevoerd, maar de door verschuldigde huurprijs was gelijk gebleven.

Niet alleen getuigen de feiten van een onaanvaardbare drang naar winstbejag en een totaal gebrek aan respect voor de medemens, bovendien wordt door het verhuren van dergelijke kamers (met een ernstig risico van elektrocutie en brand) de veiligheid en de gezondheid van de huurders en van de omwonenden in gevaar gebracht.

Het grondwettelijk gewaarborgd recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3<sup>o</sup> Grondwet) werd ernstig aangetast.

De rechtbank tilt tevens zwaar aan het feit dat de eerste beklagde gewoon verder ging met zijn praktijken, zelfs nadat de tweede beklagde hem aangesproken had over het feit dat hij niet mocht onderverhuren.

De eerste beklagde heeft reeds eerder een aantal veroordelingen opgelopen, namelijk zeven veroordelingen inzake verkeer en twee veroordelingen wegens sociale misdrijven.

Een gevangenisstraf en een geldboete, zoals hierna bepaald, komen passend voor.

### Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Op de openbare terechtzitting van 7 november 2011 werd er door het Openbaar Ministerie een vordering tot verbeurdverklaring neergelegd ten laste van

Het Openbaar Ministerie vordert overeenkomstig de artikelen 42, 43bis en 43quater van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op minstens 5.000 euro.

De huurgelden die de eerste beklaagde ontving zijn vermogens voordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven B.1. t.e.m. B.5. werden verkregen.

De geïnde huurgelden moeten worden verbeurd verklaard, aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de eerste beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde misdrijven. De bijzondere verbeurdverklaring draagt ertoe bij dat de eerste beklaagde zich bewust is van de onrechtmatigheid van verhuring van niet-conforme woonegelegenheden.

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

De door het Openbaar Ministerie uitgevoerde berekening is correct, zodat het wederrechtelijk vermogensvoordeel begroot wordt op een bedrag van 5.000,00 EURO.

### 2. Ten aanzien van

De tenlastelegging A wordt bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 EURO tot 25.000 EURO.

In ondergeschikte orde vraagt de tweede beklaagde de opschorting.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de tweede beklaagde reeds bij brief d.d. 29 december 2010 de eerste beklaagde aangemaand heeft de zaken te veranderen en de onderverhuring onmiddellijk te staken, zoniet zou hij juridisch vervolgd worden.

heeft vervolgens op 10 mei 2011 een dagvaarding in huurontbinding laten betekenen ten laste van en de

Bovendien heeft de tweede beklaagde de behandeling van de zaak voor de rechtbank niet afgewacht om contact op te nemen met de Wooninspecteur en om te voldoen aan de herstellvordering van de Wooninspecteur.

De tweede beklagde heeft nog een gunstig strafrechtelijk verleden, dat beperkt is tot twee veroordelingen inzake verkeer. Aan de voorwaarden tot toekenning van opschorting is bijgevolg voldaan.

De tweede beklagde heeft ter terechtzitting van 2 april 2012 haar instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

Om haar plaats in de maatschappij niet in het gedrang te brengen, kent de rechtbank aan de tweede beklagde de gevraagde opschorting toe.

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

Op de terechtzitting van 2 april 2012 stelde de raadsman van de Wooninspecteur dat hij niets meer te vorderen heeft.

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering van de Wooninspecteur, waarbij de Stad zich heeft aangesloten, zonder voorwerp is geworden.

**BURGERRECHTELIJK**

Ingevolge art. 4 V.T.Sv. dient de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

\*\*\*\*

**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 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185§1, 186, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering,

art. 1, 2, 3, 5, 7, 25, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43, 43bis, 65, 100 Strafwetboek;

alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 1, 3, 5, 6, 13 van de Wet van 29 juni 1964;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;



Ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlastelegging A, voor wat betreft de periode van 10.05.2011 tot en met datum betekening dagvaarding.

Zegt dat de tenlastelegging A, voor wat betreft voor de periode van 01.03.2010 tot 10.05.2011, zoals hierboven omschreven, de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

Gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling ten voordele van deze beklaagde gedurende een termijn van **DRIE JAAR** vanaf heden.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 253,60 EUR.

Veroordeelt de eerste beklaagde tot de eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **118,04 EUR**, meer de betekeningskosten van huidig vonnis in hoofde van de eerste beklaagde.

Veroordeelt de tweede beklaagde tot de eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **135,56 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de weerhouden tenlastelegging A, voor wat betreft voor de periode van 01.03.2010 tot 10.05.2011.

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

Wat de herstellvordering betreft

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.



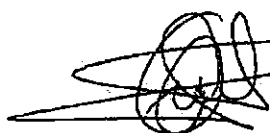
**BURGERRECHTELIJK**

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

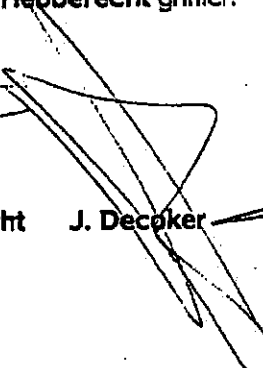
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van ZEVEN MEI  
TWEEDUIZEND EN TWAALF

**Aanwezig :**

- de heer **B. De Temmerman**, rechter, die de terechtzitting voorzit,
- mevrouw **I. Schuddinck**, rechter,
- de heer **J. Decoker**, rechter,
- mevrouw **I. De Tandt**, substituut-procureur des Konings,
- mevrouw **K. Hebberecht** griffier.



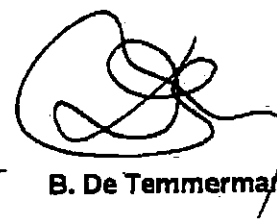
K. Hebberecht



J. Decoker



I. Schuddinck



B. De Temmerman

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken:

Gezien het vorenstaande vonnis, heden uitgesproken.

Gehoord het openbaar ministerie bij monde van mevrouw I. De Tandt, substituut – procureur des Konings, in haar vordering strekkende tot de **ONMIDDELLIJKE AANHOUDING** van de veroordeelde geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ van Turkse nationaliteit, thans adreswijziging voor \_\_\_\_\_ sedert \_\_\_\_\_ ;

\*\*\*\*

Er is niet te vrezen dat de veroordeelde, hoewel hij veroordeeld werd tot een gevangenisstraf van \_\_\_\_\_ jaar, zich aan de tenuitvoerlegging van de straf, heden uitgesproken, zou pogen te onttrekken

\*\*\*\*

Op die gronden en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 33 §2 van de wet van 20 juli 1990;




De rechtbank rechtdoende **BIJ VERSTEK**,

Zegt dat er geen redenen zijn om de **ONMIDDELLIJKE AANHOUDING** van de veroordeelde \_\_\_\_\_ te bevelen.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ZEVEN MEI TWEEDEUZEND EN TWAALF**

Aanwezig :

de heer **B. De Temmerman**, rechter, die de terechtzitting voorziet,  
mevrouw **I. Schuddinck**, rechter,  
de heer **J. Decoker**, rechter,  
mevrouw **I. De Tandt**, substituut-procureur des Konings,  
mevrouw **K. Hebberecht** griffier.



K. Hebberecht

J. Decoker

I. Schuddinck



B. De Temmerman