

aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, namelijk op het adres gelegen te **kadastraal gekend onder** in eigendom toebehorend aan en *met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.* onder meer

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

12. een kamer (op de derde verdieping, straatzijde – lokaal 9) aan

f

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

13. een kamer (op de derde verdieping, achterzijde – lokaal 10) aan

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

B. ...

C. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken (art. 433 decies Sw) met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433 undecies, 1° Sw), namelijk :

op het adres te op het adres gelegen te

kadastraal gekend onder

eigendom toebehorend aan en , in
verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld aan minstens de volgende personen, dewelke zich allen in onwettige of precaire administratieve toestand bevonden:

1. kamer 2 aan
in de periode van 1 juni 2009 tot en met 01.09.2009
2. kamer 3 aan
in de periode van 10 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
3. kamer 6 aan
in de periode van 1 maart 2009 tot en met 11 februari 2010
4. kamer 7 aan
in de periode van 1 december 2009 tot en met 11 februari 2010
5. kamer 8 aan
in de periode van 1 augustus 2009 tot en met minstens 01 september 2009
6. kamer 8 aan en zijn broer
in de periode van 1 januari 2010 tot en met 11 februari 2010
7. kamer 9 aan
in de periode van 1 februari 2010 tot en met 11 februari 2010

8. kamer 10 aan

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

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

zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening (overeenkomstig de verklaring van de huurders)

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

* * * * *

DE PROCEDURE

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 gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 6 juni 2011.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 3 oktober 2011.

De rechtbank aanhoorde :

- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken op de openbare terechtzitting van 3 oktober 2011 door mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Miranda Ketelslegers, advocaat te 9820 Merelbeke, Eikenmolenwijk 10, die ondergeschikt een werkstraf vraagt.

De beklaagde : is niet ter terechtzitting van 3 oktober 2011 verschenen, noch iemand voor haar.

* * * * *

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1.DE FEITEN

1.1. Start en verder verloop van het onderzoek

Op 27 augustus 2008 werd er een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de heer ;, controleur kwaliteitsbewaking Wonen-Vlaanderen, aangaande de woning gelegen te ;, eigendom van de beide beklaagden.

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

Op basis van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dd. 15 juli 1997 en het advies van de adviseur ongeschiktheid, verklaarde de burgemeester de woning ongeschikt op datum van 26 november 2008. Het pand werd bijgevolg opgenomen in de inventaris betreffende de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen.

Op 28 augustus 2008 voerde de heer ;, Dienst Preventie, Departement Brandweer, Stad een onderzoek in het kader van de brandveiligheid uit in het pand. Hieruit bleek dat de kamerwoning niet beantwoordde aan de bepalingen van het politiereglement op de kamerwoningen voor wat betreft de actieve en

passieve veiligheid van het gebouw. Onder die omstandigheden was het dan ook verboden kamers te verhuren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze beschikking werd op 1 april 2010 betekend aan de beide beklaagden en op 2 april 2010 ter kennis gebracht aan de Hypotheekbewaarder eerste kantoor [redacted] m.o.o. overschrijving van het beslag.

1.2. Vaststellingen ter plaatse

Het onroerend goed, gelegen te [redacted], betrof een pand in gesloten bebouwing, opgebouwd met een gelijkvloers, een

eerste verdieping en een tweede verdieping onder een zadeldak. De woning was deels onderkelderd en had een achterbouw onder een plat dak.

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

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

Technische gebreken van het gebouw :

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

- Elektrische installatie (ernstig risico op elektrocutie/brand) :

- * In kamer 1 wordt ter hoogte van de lavabo een stopcontact met aardingspen aangetroffen zonder aansluiting op een aardgeleider.
- * In kamer 2 bevinden zich in de kleine ruimte 2 stopcontacten in een zeer vochtige muur.
- * In kamer 4 bevindt zich ter hoogte van de lavabo een open aftakdoos, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan, aanraakbaar.
- * In kamer 8 bevindt zich ter hoogte van de deur een elektrische geleider waarbij de eindpunten niet zijn afgeschermd. Indien dit oude onderdelen betreft, dienen deze te worden verwijderd.
- * In kamer 8 wordt een stopcontact aangetroffen dat is uitgerust met een aardingspen, maar niet is aangesloten op een beschermingsgeleider. Dergelijke installaties zijn verboden en geven de bewoners een vals gevoel van veiligheid. Bovendien wordt op dit stopcontact een toestel klasse I (een koelkast) aangesloten. Elektrische toestellen van klasse I mogen enkel worden aangesloten op geaarde stopcontacten.
- * In kamer 9 bevindt zich links van de lavabo een open contactdoos, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.
- * In kamer 10 bevindt zich links van de toegangsdeur een open contactdoos, hierdoor zijn contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.
- * In de gemeenschappelijke keuken hangen een enkel en een dubbel stopcontact los, uit de muur. Bij gebruik van het stopcontact kan de elektrische bedrading loskomen uit de houders en gaat men op deze wijze een ernstig risico op elektrocutie en/of brand creëren.
- * In de gemeenschappelijke gang van de eerste verdieping bevindt zich aan de onderzijde van de trap een elektrische geleider waarbij de eindpunten niet zijn afgeschermd. Indien dit oude onderdelen betreft, dienen deze te worden verwijderd.
- * In de gemeenschappelijke douche van het gelijkvloers wordt een lichtpunt aangetroffen dat zich bevindt in het beschermvolume 2 naast de douche en dat niet beantwoordt aan de vereiste veiligheidsklasse IPX4. In dit volume is dergelijk elektrisch materiaal niet toegelaten.

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

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

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

Technische gebreken van kamer 1

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

Technische gebreken van kamer 2

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

Technische gebreken van kamer 3

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

- * De deuromlijsting van de toegangsdeur is ernstig beschadigd.

Technische gebreken van kamer 4

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

Technische gebreken van kamer 5

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

Technische gebreken van kamer 6

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

Technische gebreken van kamer 7

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

Technische gebreken van kamer 8

- * Onvakkundige afwerking tussen deur en muur.
- * Algemene verwerking van het buitenschrijnwerk.
- * Een lavabo met de aanvoer van warm en koud water ontbreekt in de kamer.
- * Bij de aangetroffen gaskachel ontbreekt een gedeelte van de afschermende kast.
- * De kamer is van binnenuit niet afsluitbaar.

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

Technische gebreken van kamer 9

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

Technische gebreken van kamer 10

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

Gemeenschappelijke keuken (lokaal 13)

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

is de schouw van deze gaskachel niet hoog genoeg, wat een goede afvoer van de verbrandingsgassen kan belemmeren.

- * De omkasting van de gaskachel type B ontbreekt.

Gemeenschappelijk toilet (lokaal 11)

Nihil.

Gemeenschappelijke douche (lokaal 12)

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

Gemeenschappelijk toilet (lokaal 14)

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

Gemeenschappelijke douche (lokaal 15)

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

1.3. Verklaringen van de huurders

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

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

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

De huur werd cash betaald aan de eigenaar/verhuurder die hij kende als

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

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

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

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

De huurprijs bedroeg 250 € per maand, nutsvoorzieningen inbegrepen.

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

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

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

Hij betaalde maandelijks 250 €, nutsvoorzieningen inbegrepen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

_____ verklaarde dat de eigenaar van plan was om nieuwe ramen te plaatsen, maar "dat hij niets deed".

Haar verklaringen werden herhaald op 11 februari 2010, hoewel zij toen stelde dat zij pas sedert juli 2009 in de kamer verbleef.

_____ en _____, huurders van kamer 7, verklaarden op 11 februari 2010, dat zij de kamer huurden sedert 2 à 3 maanden.

De huurprijs bedroeg 200 € per maand, en cash betaald aan de eigenaar

Er was geen schriftelijke huurovereenkomst, en er werd geen huurwaarborg betaald.

De kamer was als leefruimte te klein, waardoor hun twee kinderen in Bulgarije niet naar België konden komen. Het aangeboden wooncomfort werd als onvoldoende beschouwd.

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

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

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

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

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

De volgende huurder van kamer 8, _____ ; verklaarde dat hij de kamer bewoonde samen met zijn tweelingbroer _____. De eigenaar weigerde echter om hen te laten inschrijven. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst.

De huurprijs bedroeg 300 € per maand, nutsverbruik ingebrepen.

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

verklaarde op 11 februari 2010, dat hij sedert één week op kamer 9 verbleef. Er was geen schriftelijke huurovereenkomst, en er werd geen huurwaarborg betaald. De huur bedroeg 200 € per maand, en diende rechtstreeks in de hand van de eigenaar betaald te worden.

, de huurder van kamer 10, verklaarde op 11 februari 2010 dat hij op de kamer verbleef sedert een drietal maanden, maar dat hij nog geen adreswijziging had aangevraagd. Hij diende 250 € per maand cash te betalen aan de eigenaar, die hij kende als een zekere " " en die zelf het huurgeld kwam innen zo rond de 15^e van de maand. Er was geen huurcontract, alles was mondeling geregeld, en er werd geen huurwaarborg betaald. Hij vond het aangeboden wooncomfort niet in overeenstemming met de huurprijs, maar stelde dat "*hij wel moest, wat diende hij anders te doen ?*".

1.4. Verklaringen van de beklaagden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In zijn verhoor dd. 11 februari 2010 bevestigde [] grotendeels de verklaringen van []

Hij voegde er wel aan toe dat slechts de eerste twee jaren er studenten woonden in het huis, nadien kreeg hij gedurende 3 à 4 jaar huurders toebedeeld via het OCMW. Vervolgens werden de kamers verhuurd aan particulieren, en wanneer de huurders het pand verlieten, zochten zij zelf hun opvolgers waardoor [] stelde geen controle meer te kunnen uitoefenen op de personen die er woonden.

Hij verklaarde dat de huurgelden cash betaald werden, en dat hij zelf de huurgelden ging ophalen, en dit meestal de 15^e van de maand. Hij gaf toe dat hij geen betalingsbewijs gaf, de huurders hadden hem dit trouwens nooit gevraagd.

[] verklaarde tevens dat hij geen huurcontracten meer had uitgeschreven, omdat hij niet wilde dat degenen die er woonden, zich zouden laten inschrijven op het adres.

Tenslotte verklaarde hij dat hij ervan op de hoogte was dat er een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd werd ongeveer een tweetal jaren eerder, door de woondienst van de stad [], en dat het pand ongeschikt verklaard werd.

Hij dacht dat dit was door de onhygiëne van een van de huurders, die leefde in zijn eigen vuiligheid. Na die controle werden alle huurders die ingeschreven waren, buiten gezet. [] verklaarde dat hij gans het gebouw volledig had laten herschilderen, de kakkerlakken laten bestrijden, en de vuilhoop opgekuist welke zich op de koer bevond.

Van de controle op 1 september 2009 door de Wooninspectie Oost-Vlaanderen, verklaarde hij niets te weten. Hij was toen wel in Turkije en dit tot 17 september 2009.

Hij verklaarde dat het mogelijk was dat hij hiervan een schrijven gekregen had, doch had vermoedelijk gedacht dat het over de controle van 2008 ging.

2. BESPREKING

2.1. M.b.t. de tenlasteleggingen A1. t.e.m. A13.

Onder de tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 worden beide beklaagden vervolgd omwille van het feit dat zij een kamerwoning of een kamer verhuurd hebben of ter beschikking hebben gesteld, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 (van het decreet dd. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd) bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan

de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Uit de hierboven omstandig uiteengezette vaststellingen die werden gedaan tijdens de diverse plaatsbezoeken en huiszoekingen van/in het onroerend goed, eigendom van beide beklagden, gelegen te , , kadastraal gekend onder , , blijkt dat de tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 niet kunnen betwist worden.

De eerste beklagde betwist deze tenlasteleggingen ook niet ter zitting.

Ook in hoofde van de tweede beklagde zijn de tenlasteleggingen A1 tot en met A13 bewezen.

De tweede beklagde is mede-eigenaar van het pand

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

De tweede beklagde was geenszins onwetend in verband met de verhuur van het pand. Uit haar verklaring blijkt dat ze vrij gedetailleerd op de hoogte is wat betreft het verloop van de verhuur. Ze weet ook te vertellen dat er sedert ze het pand aankochten, geen verbouwingswerken werden uitgevoerd. Ze stelt dat het de eerste beklagde was die alles regelde maar ze is wel in staat om aan de verbalisanten onmiddellijk 10 mappen te overhandigen met de documenten inzake de verhuur van het pand. Hoe dan ook was de tweede beklagde op de hoogte van de huurgelden die aan haar echtgenoot maandelijks cash in de hand werden betaald. Ze kan ook niet onwetend geweest zijn van het besluit tot ongeschiktverklaring, dat immers ook aan haar als medeëigenaar werd gericht.

Het weze trouwens opmerkt dat één van de huurders wel degelijk spreekt van een vrouw die de huurgelden kwam ophalen (zie verklaring , p 49 kaft 2).

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

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

De ongeschiktheid van de kamers is in casu niet het gevolg van één enkel structureel gebrek maar vindt zijn oorsprong in gebreken van verschillende aard die deels te wijten zijn aan de onvergunde omvorming van de eengezinswoning in een kamerwoning, deels aan een algemene

verwaarlozing van het gebouw en deels aan een zeer verregaand verzuim om vastgestelde gebreken te herstellen.

De tenlasteleggingen A1 tot en met A13, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, zijn dus bewezen in hoofde van de beide beklaagden.

2.2. M.b.t. de tenlasteleggingen C1 t.e.m. C8.

Onder de tenlasteleggingen C1 t.e.m. C8 worden beide beklaagden vervolgd omwille van het feit dat zij op het adres gelegen te kadastraal gekend onder Gent,

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

De eerste beklaagde betwist deze tenlastelegging. Hij lijkt voor te houden dat een en ander gebeurde buiten zijn weten om en dat hij hoogstens nalatig zou zijn geweest.

Deze redenering kan echter niet worden gevolgd.

De eerste beklaagde ging elke maand de huur cash ontvangen. Het kan dan ook niet anders dan dat hij op de hoogte was van de erbarmelijke toestand van het pand waarin de huurders moesten leven.

Uit de vaststellingen dd. 10 februari 2010 blijkt dat het gebouw ernstige risico's vertoonde op electrocutie, ontploffing en brand.

In de gemeenschappelijke keuken bevond zich een schouw die los op de kachel gemonteerd was, met ernstig risico op CO-vergiftiging. Ook in de gemeenschappelijke toilet op de eerste verdieping bevond zich blijkbaar een gasgeiser type B waarbij de rookgassenafvoer gedeeltelijk in licht dalende lijn verliep en waarbij bovendaks gebruik werd gemaakt van twee verschillende diameters van afvoerbuizen, dit met een ernstig risico op CO-vergiftiging.

Ook verschillende kamers bevatten een risico op CO-vergiftiging, nl. kamers 2, 4, 5 en 10.

Het aantal strafpunten dat elk van de kamers krijgt is bovendien zeer hoog, nl. 121 strafpunten voor kamer 1, 171 voor kamer 2, 135 voor kamer 3, 151 voor kamer 4, 151 voor kamer 5, 166 voor kamer 6, 175 voor kamer 7, 179 voor kamer 8, 176 voor kamer 9 en 179 voor kamer 10.

De foto's in het strafdossier spreken hier ook boekdelen.

Er is dus wel degelijk sprake van mensenwaardige omstandigheden.

Gelet op het feit dat eerste beklagde maandelijks de huur ging ontvangen, kan hij niet voorhouden dat hij zich niet bewust was van de situatie. Desondanks werden geen herstellingswerken uitgevoerd en dit ondanks herhaald verzoek van bepaalde huurders (zie verklaring).

Ook de tweede beklagde was geenszins onwetend in verband met de omstandigheden van de verhuur van het pand. Dat de woning ongeschikt verklaard werd kan haar als eigenaar en echtgenote van de eerste beklagde niet onbekend geweest zijn nu het besluit tot ongeschiktverklaring dd. 26.11.2008 ook aan haar aangetekend werd verzonden (zie p 27 kapt 1). Zij heeft klaarblijkelijk niets ondernomen om iets te veranderen aan de situatie. Het zou al te gemakkelijk zijn zich aldus te verschuilen achter haar echtgenoot en zo haar verantwoordelijkheid te ontlopen.

De huurders betroffen allen Bulgaren. verklaarde dat alle bewoners Bulgaren waren, allemaal afkomstig van hetzelfde dorp en familie van elkaar.

Uit de verklaringen van de huurders komt tevens naar voor dat zij een huurprijs van tussen de 200 en 300 EUR per maand betaalden voor een kamer, dat er geen huurwaarborg betaald werd, en dat de huur cash werd opgehaald door de eerste beklagde.

Er werden geen huurcontracten opgesteld en de bewoners mochten zich niet laten inschrijven, wat zij nochtans noodzakelijk achtten om zich in regel te stellen en na domiciliëring aan werk te geraken als Bulgaarse onderdaan. Een aantal van de huurders verklaart dan ook te werken "in het zwart" (zie verklaring en of geen inkomen te hebben (zie verklaring en).

De huurders betroffen allen vreemdelingen die duidelijk niet bekend waren met hun rechten (en ook door de eerste beklagde ter zake niet correct werden ingelicht), en in een precaire administratieve en sociale toestand zaten.

De beklagden hebben misbruik gemaakt van deze precaire situatie van de betrokkenen.

Zo kan worden verwezen naar de verklaring van die verklaarde "De eigenaar heeft gezegd dat we geen recht hebben om een contract af te sluiten. Wij kennen de rechten hier niet", en naar de verklaring van die het aangeboden wooncomfort niet in overeenstemming vond met de huurprijs, maar stelde dat "Gezien de omstandigheden moet ik wel gezien ik geen andere uitweg heb" en "wat dienen wij te doen, we moeten wel". Ook verklaarde "Wij mogen ons hier niet laten inschrijven van de eigenaar. Ik heb dat nodig om met alles in orde te kunnen zijn. Ik wil werken."

Veelbetekend is ook de verklaring van die stelt: "De kamer is als leefruimte te klein, mijn twee kinderen in Bulgarije kunnen

daardoor niet naar België komen. (...) We hadden geen andere keuze dan deze kamer te huren want we stonden op straat omdat onze vorige woonst te verkocht werd door de Turkse eigenaar" (p 79 ev kaft 2).

Meerdere huurders verklaren ook dat ze, indien de woning onbewoonbaar zou worden bevonden, nergens anders terecht kunnen (zie verklaring).

De huurders hadden geen andere aanvaardbare keuze dan akkoord te gaan met de situatie.

De eerste beklagde verklaarde overigens uitdrukkelijk dat hij geen huurcontracten meer had uitgeschreven, omdat hij niet wilde dat degenen die er woonden, zich zouden laten inschrijven op het adres.

De beklagden kunnen toch bezwaarlijk voorhouden dat dergelijke werkwijze een normale vorm van verhuren is.

Het feit dat sommige slachtoffers verklaarden dat zij geen opmerkingen hadden over het comfort, is irrelevant nu het feit dat de vreemdeling het misbruik aanvaardt, niet van aard is dat de geviseerde handeling haar onrechtmatig karakter verliest.

Dat de beklagden hiermee een abnormaal profijt beoogden staat vast nu iedere vergoeding voor de verhuring van een woning die in feite niet bewoonbaar is, in wezen reeds een abnormaal profijt uitmaakt.

Ook in hoofde van de tweede beklagde is de tenlastelegging bewezen. Zoals hierboven reeds vermeld had zij juridisch medezeggenschap over de rechten verbonden aan het pand zoals onder meer de verhuring en betuigde zij haar instemming hiermee, ondanks het feit dat ze geenszins onwetend was in verband met de omstandigheden van de verhuur van het pand.

Uit het voorgaande blijkt dat de tenlasteleggingen C1 t.e.m. C8 bewezen zijn in hoofde van de beide beklagden .

Wat betreft de verzwarende omstandigheid van de gewoonte, stelt de rechtbank vast dat de geviseerde activiteit herhaaldelijk en regelmatig werd gesteld en dus wel degelijk een gewoonte betrof.

De tenlasteleggingen C1 tot en met C8, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, zijn dus bewezen in hoofde van de beide beklagden.

3. DE STRAFTOEMETING

De tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 en C1 t.e.m. C8 in hoofde van de eerste beklagde en de tweede beklagde zijn telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen telkens slechts één straf moet worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De zwaarste straf is deze van toepassing op de tenlastelegging C, met name gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met geldboete van duizend euro tot honderdduizend euro, evenals de verplichte ontzetting uit de rechten bedoeld in artikel 31 eerste lid Sw.

De door de beklaagden gepleegde strafrechtelijke feiten vertonen een objectieve ernst. Niet alleen getuigen de feiten van een onaanvaardbare drang naar winstbejag en een totaal gebrek aan respect voor de medemens in het algemeen en de fragiele medemens in het bijzonder, bovendien worden aldus de veiligheid en gezondheid van de huurders én de omwonenden in gevaar gebracht.

Het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3° Grondwet) werd ernstig aangetast.

De hierna bepaalde bestraffing is passend.

Gevangenisstraf en geldboete

De hierna bepaalde gevangenisstraf is in verhouding met de ernst van de feiten.

Daarnaast dient een geldboete te worden opgelegd. Rekening houdend met de hierna uit te spreken verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, kan de geldboete tot het minimum worden beperkt. De geldboete dient overeenkomstig artikel 433 undecies Sw zoveel te worden toegepast als er slachtoffers zijn. Aldus dient de geldboete te worden vermenigvuldigd met 9.

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

Bijzondere verbeurdverklaring van het in beslag genomen onroerend goed

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

Het onroerend goed dat gediend heeft om het misdrijf te plegen waarvoor de beklaagden worden veroordeeld en dat hun eigendom is, dient te worden verbeurdverklaard.

Nu deze verbeurdverklaring het karakter van een straf heeft, kan deze met uitstel van tenuitvoerlegging worden opgelegd.

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

In onderliggend geval beveelt de rechtbank de verbeurdverklaring van voormeld onroerend goed met uitstel van tenuitvoerlegging teneinde de beklaagden de kans te geven zich in regel te stellen en tegelijk hen ervan te weerhouden in de toekomst nog verder misdrijven te plegen.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

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

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

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

Bij de berekening van de vermogensvoordelen dient, in tegenstelling tot hetgeen de eerste beklagde voorhoudt, geen rekening te worden gehouden met de uitgezette kosten. De stukken die de eerste beklagde voorlegt hebben overigens betrekking op een veel ruimere periode dat degene die in de dagvaarding werd weerhouden.

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

Het komt passend voor de beide beklagden elk tot veroordelen tot de helft van dit bedrag, nl. elk 4.475,00 EUR.

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

1. De Wooninspecteur, eiser tot herstel, vordert thans overeenkomstig het gewijzigde art. 17bis van het Kamerdecreet de veroordeling van de beklagde tot de herstelmaatregel, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw en de herbesteding van het pand overeenkomstig een vergunde staat volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de sloop van het gebouw, dit binnen een termijn van tien maanden vanaf het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

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

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

Klaarblijkelijk ten gevolge van een redactiefout bevestigt art. 17bis Kamerdecreet niet uitdrukkelijk dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel (vgl. art. 23, 3°, en art. 42, 2°, van het decreet van 29 april 2011 en *Parl. St. Vlaams Parlement*, 2011-11, nr. 854/1, p. 11). Art. 17bis Kamerdecreet dient in die zin te worden geïnterpreteerd dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel.

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

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

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

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit

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

De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 17bis (1° van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor een verhuurder van verkrotte (studenten)kamers om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen. (...)" (Parl. St., Vlaams Parlement 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

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

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

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

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

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

De herstelmaatregel krachtens het Kamerdecreet heeft een bijzondere doelstelling. Zij strekt niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuur van niet-wetsconforme kamers te beëindigen. Zij heeft daarentegen als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het - in principe - op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Zoals

werd toegelicht in de toelichting bij het voorstel van decreet dat leidde tot de invoering van de herstelmaatregel, was het de bedoeling van de decreetgever dat *"in de strafprocedure (...) meer aandacht (moet) worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstellvordering kan het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. (...) Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen"* (Parl. St. VI, Parl., 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

De herstelmaatregel heeft alleen uitwerking voor de toekomst. Zij maakt niet de gevolgen ongedaan die in het verleden door het misdrijf zijn ontstaan. Zij grijpt in op de toestand die na het misdrijf is blijven voortbestaan en op de mogelijke wederrechtelijke gevolgen daarvan, namelijk een voortzetting van de verhuring of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers.

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

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

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

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

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

Door de uitvoering van werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woongelegenheden worden gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning

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

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

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

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op tien maanden. Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van tien maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

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

Om te vermijden dat de beklaagden de uitvoering van de werken en de herbestemming zouden uitstellen en de onveilige en onregelmatige woonsituatie in voorkomend geval blijft voortbestaan, is het aangewezen de gevorderde dwangsom op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

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

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

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

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

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
 art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
 art. 162, 182, 184, 185 §1, 186, 189, 190, 194, 195, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;
 art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 100, 433decies, 433undecies 1°, 479 Strafwetboek;
 art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
 art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
 art. 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;
 alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van
 en **BIJ VERSTEK** ten aanzien van

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 en C1 t.e.m. C8 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR** en een **GELDBOETE van 9 X 1.000,00 = 9.000,00 (NEGENDUIZEND) EURO**.

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

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

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

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

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

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

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

ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 t.e.m. A13 en C1 t.e.m. C8 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR** en een **GELDBOETE van 9 X 1.000,00 = 9.000,00 (NEGENDUIZEND) EURO**.

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

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

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

* de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR;

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

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

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

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

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

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

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

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

Overtuigingsstukken

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

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 415,76 EUR.

Veroordeelt de beklaagden **HOOFDELIJK** tot de kosten, gevallen aan de
 zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot
 op **415,76 EUR**.

Veroordeelt de beklagde tot de betekeningkosten van huidig
 vonnis.

Veroordeelt **ELKE** beklagde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B.
 van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten
 in strafzaken, tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in
 strafzaken begroot op **ÉÉNENDERTIG EURO ACHTENTWINTIG**
EUROCENT (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en
 de ministeriële omzendbrief nr. 131Bis - B.S. 16/02/2011).

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

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

Beveelt elk van de beklaagden | en | de
 hersteelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

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

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

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

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

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

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

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

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

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

* * * * *

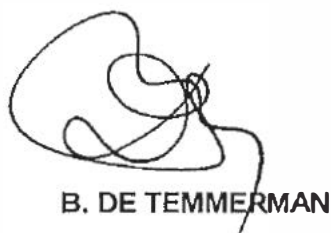
Dit vonnis is, na beraadslaging, gewezen te Gent, door de Rechtbank van eerste aanleg, correctionele kamer, samengesteld uit :

- mevrouw O. De Vel, rechter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- mevrouw M. Vercruysse, gerechtelijk stagiair, overeenkomstig art. 259 octies§6 laatste lid, Gerechtelijk Wetboek, zoals aangevuld bij art. 11 van de wet van 22 december 2003 (B.S. 31 december 2003) gemachtigd om een rechter te vervangen gedurende de verlenging van haar stage, die in de onmogelijkheid verkeert om het vonnis te ondertekenen, waarvoor zij aan de beraadslaging heeft deelgenomen,

en in openbare terechtzitting van **ZEVEN NOVEMBER TWEEDUIZEND EN ELF** uitgesproken door mevrouw O. De Vel, rechter, die de terechtzitting voorzit, in aanwezigheid van mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings, met bijstand van de heer S. Acke, griffier.



S. ACKE



B. DE TEMMERMAN



O. DE VEL