

Griffiernr. : 2011/ 43104
Not.nr. : GE 66.97.528-07

tegen alle beschikkingen

- VONNIS OP VERZET -

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 7 NOVEMBER 2011

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer (19M), drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, op verzet tegen een vonnis van deze rechtbank en kamer, d.d. 27 JUNI 2011, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging en de akte van verzet, betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder , met standplaats te , d.d. , aan de procureur des Konings te Gent, er sprekende met mevrouw Lies Huybrechts, substituut-procureur des Konings en bij zelfde exploit aan de burgerlijke partij , hierna nader geïdentificeerd.

IN DE ZAAK VAN de BURGERLIJKE PARTIJ:

geboren te op
wonende te

en het OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1. , vleesbewerker, geboren te op , wonende te , Spaanse nationaliteit.
2.] zonder beroep, geboren te op , wonende te , Spaanse nationaliteit.

OPPOSANTEN tegen het vonnis van 27 juni 2011, bij verstek gewezen, waarbij:

voorafgaandelijk:

de oorspronkelijke dagvaarding werd verbeterd als volgt:

- in de tenlasteleggingen A en B wordt de ten laste gelegde periode verbeterd als volgt: "te , in de periode van 16.03.2006 ..." in

HOGER BEROEP : op 16 november 2011 door het ON volgt niet

- plaats van "te [redacted], in de periode van 03.07.2006 (datum overeenkomst met aannemer [redacted], OK 1 - stuk 61) ...";
- in tenlastelegging E4.b. wordt de ten laste gelegde periode verbeterd als volgt: "te [redacted], in de periode van **01.06.2006** ..." in plaats van "te [redacted], in de periode van 01.10.2006...";

de tenlasteleggingen E en F werden geherkwalificeerd (zoals hierna bepaald)

op strafrechtelijk gebied:

- elke opposant veroordeeld werd voor de omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C, D, E1, E2 a, E2 b, E3, E4 a, E4 b, E5 a tot en met d, F1 en F2 SAMEN, tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van NEGEN MAANDEN, met uitstel voor een termijn van drie jaar, en een GELDBOETE van DUIZEND EURO, gebracht op vijfduizend vijfhonderd euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;
- elke opposant verplicht werd 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;
- opposanten hoofdelijk veroordeeld werden tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat begroot op 132,88 EUR, meer de betekeningkosten;
- elke opposant veroordeeld werd, 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 EN ACHTENTWINTIG CENT (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131Bis - B.S. 16/02/2011).
- ten laste van elke opposant, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van VIJFTIENDUIZEND ZEVENTIEN EURO VIJFTIG CENT (15.017,50 EUR), waarvan ZEVENDUIZEND VIJFHONDERDENACHT EURO VIJFENZEVENTIG CENT (7.508,75 EUR) met uitstel voor een termijn van drie jaar, verbeurd werd verklaard.

op burgerrechtelijk gebied:

- met toepassing van artikel 44 Strafwetboek de huurovereenkomst tussen de opposant en [redacted] met betrekking tot het appartement [redacted] gelegen te [redacted], werd vernietigd;

- de vordering van de burgerlijke partij toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond verklaard werd;
- opposanten hoofdelijk veroordeeld werden om te betalen aan de burgerlijke partij:
 - de som van **6.881,25 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 9 september 2007 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de dag van volledige betaling;
 - een bedrag aan rechtsplegingsvergoeding begroot op **990,00 EUR**.
- de overige burgerlijke belangen werden aangehouden.

UIT HOOFDE VAN:

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

DE EERSTE EN DE TWEDE

I. BETREFFENDE HET HOOFDGEBOUW STRAATZIJDE

- A.** Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit in casu :

- de tweede verdieping werd ongeveer 1 meter dieper gebouwd waardoor de trap naar het terras op de derde verdieping anders moet worden ingeplant;
- de trap werd gebouwd als betonnen buitentrap met zicht op het aanpalende eigendom

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
 gekend onder afdeling _____, in eigendom
 toebehorende aan _____, geboren te _____
 op _____, wonende te _____

te [redacted] t, in de periode van 16.03.2006 (datum overeenkomst met aannemer [redacted], OK 1 - stuk 61) tot 17.12.2007 (datum vaststellingen bouwinspectie, OK 1 stuk 1 ev.)

thans inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

- B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) en gewijzigd bij Decreet van 26 april 2000 (BS 29.04.2000) de bij art 99 § 1, 7° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen in strijd met de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer:

- uit de staat van de ruwbouw kon afgeleid worden dat de vergunde nieuwbouw eengezinswoning ingericht werd tot een meergezinswoning (zowel op de eerste als op de tweede verdieping werd een badkamer en een keuken ingericht. De aflopen en de watertoevoerleidingen waren reeds voorzien en de scheidingsmuur rond de badkamer was tevens gebouwd).

op het terrein gelegen te [redacted], [redacted] ten kadaster gekend onder [redacted] er [redacted], in eigendom toebehorende aan [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], wonende te [redacted]

te [redacted] in de periode van 16.03.2006 (datum overeenkomst met aannemer [redacted], OK 1 stuk 61) tot en met 17.12.2007 (datum vaststellingen bouwinspectie; OK 1 stuk 1 e.v.)

thans inbreuk op art. 4.2.1.7° en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

II. BETREFFENDE HET ACHTERLIGGENDE GEBOUW

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in

stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____
op _____, wonende te _____
de werken zoals vermeld op OK1, stukken 1-2, waaronder:

- het achterliggende gebouw betrof een magazijn met daarboven kantoren. Een deel van het gelijkvloers werd verbouwd tot keuken met daarachter een ruim sanitair, de kantoren werden verbouwd tot studio's en appartement;
- het magazijn is bereikbaar via twee deuren vanaf de koerruimte achter het achterpalende appartementsgebouw _____;
- de gemeenschappelijke hal voor de studio's en het appartement is bereikbaar via een deur naar een terras ter hoogte van de eerste verdieping, achteraan de koerruimte van het appartementsgebouw _____;
- de terrasconstructie met trap naar het gelijkvloers is ingericht op de plaats waar volgens de bouwvergunning _____ van 22.11.1994 geen constructies voorzien waren.

te _____ in de periode van 01.01.2003 tot 01.04.2003 (OK 1, stuk 26)

thans inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

D. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____
op _____ bediende, wonende te _____

in een gebouw het aantal woongelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een

alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

- meer bepaald werden de kantoren ingericht als woonegelegenheden, bestaande uit vier studio's en 1 appartement

te _____ in de periode van **01.01.2003 tot 01.04.2003** (stuk 26)

thans inbreuk op art. 4.2.1.7° en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

E. 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 een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

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

1. een woning gekend als studio A-1, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, bediende, wonende te _____ te hebben verhuurd aan:

te _____ in de periode van **18.03.2006** (OK 2 stuk 114) tot **30.07.2007** (OK 2 - stuk 150)

2. een woning gekend als studio B, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder afdeling _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan:

a)

te [redacted] in de periode van **01.03.2005** (datum contract OK 2 stuk 162) tot **14.05.2005** (OK 2 stuk 161)

b)

te [redacted] in de periode van **01.11.2006** (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met **08.09.2007** (datum decreetswijziging).

3. een woning gekend als studio C, gelegen te [redacted];
 ten kadaster gekend onder [redacted];
 [redacted], in eigendom toebehorende aan [redacted];
 [redacted], geboren te [redacted] op [redacted];
 [redacted] wonende te [redacted] te hebben
 verhuurd aan [redacted]

te [redacted] in de periode van **05.08.2004** (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot **30.06.2007** (OK 2 - stuk 150)

4. een woning gekend als studio D, gelegen te [redacted];
 ten kadaster gekend onder afdeling [redacted];
 [redacted], in eigendom toebehorende aan [redacted];
 [redacted], geboren te [redacted] op [redacted];
 [redacted] wonende te [redacted] te hebben
 verhuurd aan [redacted]

a)

te [redacted] in de periode van **01.10.2005** (datum contract OK 2 stuk 167) tot **18.03.2006** (OK 2 - stuk 114)

b)

te [redacted] in de periode van **01.06.2006** (datum contract OK 2 stuk 170) tot **30.08.2007** (OK 2 - stuk 150)

5. een woning gekend als studio E, gelegen te [redacted];
 ten kadaster gekend onder [redacted];
 [redacted] in eigendom toebehorende aan [redacted];
 [redacted], geboren te [redacted] op [redacted];
 [redacted] wonende te [redacted] te hebben
 verhuurd aan [redacted]

a)

te [redacted] in de periode van **28.01.2004** (datum contract OK 2 stuk 124) tot **28.06.2004** (OK 2- stuk 176)

b)

te _____ in de periode van **01.12.2004** (datum contract OK 2 181) tot **30.04.2006** (OK 2- 180)

c)

te _____ in de periode van **01.06.2005** (datum contract, OK 2 stuk 184) tot **01.10.2005** (OK 2 – stuk 184)

d)

te _____ in de periode van **01.10.2005** (OK 2 stuk 1) tot en met **08.09.2007** (datum wijziging decreet)

F. 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 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),

1) een woning gekend als studio B, gelegen te _____, ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan:

te _____ in de periode van **09.09.2007** (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met **30.10.2007** (OK 2 stuk 150)

2) een woning gekend als studio E, gelegen te _____, ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van **09.09.2007** (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot **01.01.2008** (OK 2 stuk 150)

VERMOGENSVOORDELEN: art. 42 en 43bis SWB

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het bedrag van **40160 EUR**, 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 opposant, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag)

Berekening

Verhuurd aan	Van	Tot	Prijs/maand	Aantal maand	Totaal
	01/03/05	14/05/05	270,00 EUR	2 ½ maand	675,00 EUR
	01/11/06	30/10/07	275,00 EUR	2 maanden	550,00 EUR
	05/08/04	30/06/07	275,00 EUR	35 maanden	9.625,00 EUR
	01/10/05	30/07/07	270,00 EUR	22 maanden	5.940,00 EUR
	01/06/06	30/08/07	275,00 EUR	15 maanden	4.125,00 EUR
	28/01/04	28/06/04	340,00 EUR	5 maanden	1.700,00 EUR
	01/12/04	30/04/06	370,00 EUR	16 maanden	5.920,00 EUR
	01/06/05	01/10/05	375,00 EUR	4 maanden	1.500,00 EUR

en oorspronkelijk werd GEDAGVAARD VOOR:

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

DE EERSTE EN DE TWEDE**I. BETREFFENDE HET HOOFDGEBOUW STRAATZIJDE**

- A. Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering

van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit in casu :

- de tweede verdieping werd ongeveer 1 meter dieper gebouwd waardoor de trap naar het terras op de derde verdieping anders moet worden ingeplant;
- de trap werd gebouwd als betonnen buitentrap met zicht op het aanpalende eigendom Leiekaai 15.

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____
op _____, wonende te _____

te _____, in de periode van **03.07.2006** (datum
overeenkomst met aannemer _____, OK 1 - stuk 61)
tot **17.12.2007** (datum vaststellingen bouwinspectie, OK 1 stuk 1
ev.)

thans inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art.
6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij
besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

- B.** Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) en gewijzigd bij Decreet van 26 april 2000 (BS 29.04.2000) de bij art 99 § 1, 7° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen in strijd met de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer:

- uit de staat van de ruwbouw kon afgeleid worden dat de vergunde nieuwbouw eengezinswoning ingericht werd tot een meergezinswoning (zowel op de eerste als op de tweede verdieping werd een badkamer en een keuken ingericht. De aflopen en de watertoevoerleidingen waren reeds voorzien en de scheidingsmuur rond de badkamer was tevens gebouwd).

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____
op _____, wonende te _____

te _____, in de periode van **03.07.2006** (datum
overeenkomst met aannemer _____, OK 1 stuk 61) tot

en met 17.12.2007 (datum vaststellingen bouwinspectie; OK 1 stuk 1 e.v.)

thans inbreuk op art. 4.2.1.7° en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

II. BETREFFENDE HET ACHTERLIGGENDE GEBOUW

- C. Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____

op _____, wonende te _____
de werken zoals vermeld op OK1, stukken 1-2, waaronder:

- het achterliggende gebouw betrof een magazijn met daarboven kantoren. Een deel van het gelijkvloers werd verbouwd tot keuken met daarachter een ruim sanitair, de kantoren werden verbouwd tot studio's en appartement;
- het magazijn is bereikbaar via twee deuren vanaf de koerruimte achter het achterpalende appartementsgebouw;
- de gemeenschappelijke hal voor de studio's en het appartement is bereikbaar via een deur naar een terras ter hoogte van de eerste verdieping, achteraan de koerruimte van het appartementsgebouw
- de terrasconstructie met trap naar het gelijkvloers is ingericht op de plaats waar volgens de bouwvergunning _____ van 22.11.1994 geen constructies voorzien waren.

te _____ in de periode van 01.01.2003 tot 01.04.2003 (OK 1, stuk 26)

thans inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

- D. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster
gekend onder _____, in eigendom
toebehorende aan _____, geboren te _____
op _____, wonende te _____

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

- meer bepaald werden de kantoren ingericht als woonegelegenheden, bestaande uit vier studio's en 1 appartement

te _____ in de periode van 01.01.2003 tot 01.04.2003 (stuk 26)

thans inbreuk op art. 4.2.1.7° en strafbaar gesteld door art. 6.1.1,1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009.

- E. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 15, 17 en 20 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, te hebben verhuurd met het oog op bewoning wanneer dit onroerend goed gebreken vertoonde die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhield.

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

1. een woning gekend als studio A-1, gelegen te _____, ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____

bediende, wonende te _____ te hebben verhuurd aan:

te _____ in de periode van 18.03.2006 (OK 2 stuk 114) tot 30.07.2007 (OK 2 - stuk 150)

2. een woning gekend als studio B, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan:

a)

te _____ in de periode van 01.03.2005 (datum contract OK 2 stuk 162) tot 14.05.2005 (OK 2 stuk 161)

b)

te _____ in de periode van 01.11.2006 (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met 08.09.2007 (datum decreetswijziging).

3. een woning gekend als studio C, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 05.08.2004 (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot 30.06.2007 (OK 2 - stuk 150)

4. een woning gekend als studio D, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan

a)

te _____ in de periode van 01.10.2005 (datum contract OK 2 stuk 167) tot 18.03.2006 (OK 2 - stuk 114)

b)

te [redacted] in de periode van **01.10.2006** (datum contract OK 2 stuk 170) tot **30.08.2007** (OK 2 - stuk 150)

5. een woning gekend als studio E, gelegen te [redacted], ten kadaster gekend onder [redacted], in eigendom toebehorende aan [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] wonende te [redacted] te hebben verhuurd aan [redacted]

a)

te [redacted] in de periode van **28.01.2004** (datum contract OK 2 stuk 124) tot **28.06.2004** (OK 2- stuk 176)

b)

te [redacted] in de periode van **01.12.2004** (datum contract OK 2 181) tot **30.04.2006** (OK 2- 180)

c)

te [redacted] in de periode van **01.06.2005** (datum contract, OK 2 stuk 184) tot **01.10.2005** (OK 2 – stuk 184)

d)

te [redacted] in de periode van **01.10.2005** (OK 2 stuk 1) tot en met **08.09.2007** (datum wijziging decreet)

- F. 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 een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren. (art 20 § 1 al 2)

- 1) een woning gekend als studio B, gelegen te [redacted], ten kadaster gekend onder [redacted] in eigendom toebehorende aan [redacted], geboren te [redacted] op [redacted] wonende te [redacted] te hebben verhuurd aan: [redacted]

te _____ in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 30.10.2007 (OK 2 stuk 150)

- 2) een woning gekend als studio E, gelegen te _____, ten kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot 01.01.2008 (OK 2 stuk 150)

VERMOGENSVOORDELEN: art. 42 en 43bis SWB

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het bedrag van **40160 EUR**, 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 opposant, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag)

Berekening

Verhuurd aan	Van	Tot	Prijs/maand	Aantal maand	Totaal
	01/03/05	14/05/05	270,00 EUR	2 ½ maand	675,00 EUR
	01/11/06	30/10/07	275,00 EUR	2 maanden	550,00 EUR
	05/08/04	30/06/07	275,00 EUR	35 maanden	9.625,00 EUR
	01/10/05	30/07/07	270,00 EUR	22 maanden	5.940,00 EUR
	01/06/06	30/08/07	275,00 EUR	15 maanden	4.125,00 EUR
	28/01/04	28/06/04	340,00 EUR	5 maanden	1.700,00 EUR
	01/12/04	30/04/06	370,00 EUR	16 maanden	5.920,00 EUR
	01/06/05	01/10/05	375,00 EUR	4 maanden	1.500,00 EUR

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

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

De rechtbank aanhoorde ter terechtzitting van 3 oktober 2011 het openbaar ministerie, bij monde van mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings, nopens de ontvankelijkheid van het verzet, dat volgens haar tijdig en op regelmatige wijze werd ingesteld.

De rechtbank aanhoorde vervolgens:

- de eerste opposant in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door meester Eric Pringuet, advocaat te 9031 Drongen, Kroonprinsstraat 1A, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de tweede opposant in haar middelen van verdediging, voorgedragen door meester Eric Pringuet, advocaat te 9031 Drongen, Kroonprinsstraat 1A, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings;
- de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, voornoemd, in haar eis tegen de opposant, voorgedragen door meester Aytakin Tuncer, advocaat te 9000 Gent, Dampoortstraat 54, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt.

VOORAFGAANDELIJK

Herkwalificeert de onder E ten laste gelegde feiten als:

"E. 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 een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

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

1. ...
te [redacted] in de periode van 18.03.2006 (OK 2 stuk 114) tot 30.07.2007 (OK 2 - stuk 150)
2. ...
 a) ...
te [redacted] in de periode van 01.03.2005 (datum contract OK 2 stuk 162) tot 14.05.2005 (OK 2 stuk 161)
- b) ...
te [redacted] in de periode van 01.11.2006 (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met 08.09.2007 (datum decreetswijziging).
3. ...
te [redacted] in de periode van 05.08.2004 (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot 30.06.2007 (OK 2 - stuk 150)
4. ...
 a) ...
te [redacted] in de periode van 01.10.2005 (datum contract OK 2 stuk 167) tot 18.03.2006 (OK 2 - stuk 114)
- b) ...
te [redacted] in de periode van 01.06.2006 (datum contract OK 2 stuk 170) tot 30.08.2007 (OK 2 - stuk 150)
5. ...
 a) ...
te [redacted] in de periode van 28.01.2004 (datum contract OK 2 stuk 124) tot 28.06.2004 (OK 2- stuk 176)
- b) ...
te [redacted] in de periode van 01.12.2004 (datum contract OK 2 181) tot 30.04.2006 (OK 2- 180)
- c) ...
te [redacted] in de periode van 01.06.2005 (datum contract, OK 2 stuk 184) tot 01.10.2005 (OK 2 – stuk 184)
- d) ...
te [redacted] in de periode van 01.10.2005 (OK 2 stuk 1) tot en met 08.09.2007 (datum wijziging decreet)”

Herkwalificeert de onder F ten laste gelegde feiten als:

”F. 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 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),

1. ...

te [redacted] in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 30.10.2007 (OK 2 stuk 150)

2. ...

te [redacted] in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot 01.01.2008 (OK 2 stuk 150)"

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

Tenlasteleggingen A, B, C en D

Op 17 december 2007 (OK 1, stuk 1) werd door de Afdeling Bouwtoezicht proces-verbaal opgesteld met betrekking tot het perceel gelegen te [redacted]

Voor dit perceel werd een vergunning toegekend voor een nieuwbouw eengezinswoning aan de straatkant (vergunning van 2 juni 2005, OK 1, stuk 15).

Het hoofdgebouw aan de straat, waarvan de ruwbouw was afgewerkt, week op een aantal punten af van de vergunning. Bovendien bleek uit de ruwbouw dat het gebouw als meergezinswoning zal worden ingericht (tenlasteleggingen A en B).

Er werd eveneens vastgesteld dat het achterliggende gebouw, een magazijn, zonder vergunning als meergezinswoning werd ingericht (tenlasteleggingen C en D).

De verbalisant noteerde dat [redacted] verklaarde niets meer aan de gebouwen te willen doen en alles over te laten aan de koper die er een aantal lofts wil inrichten (OK 1, stuk 3). De notariële verkoopakte werd verleden op 23 januari 2008; de nieuwe eigenaar is [redacted]. Het pand werd verkocht voor 150.000 EUR (OK 2, stuk 198).

[redacted] verklaarde op 27 januari 2008 dat het magazijn in studio's en een appartement werd ingericht in 2003. Het achterliggend gebouw werd verhuurd sinds april 2003 (OK 1, stuk 28). Tussen 1995 en 2003 had het pand leeg gestaan. Voordien was het pand eigendom van een [redacted] waarvan hij zaakvoerder was. Het werd toen gebruikt voor een vleesbedrijf. Hij had niet veel werken moeten uitvoeren om het vroegere magazijn om te vormen tot een meergezinswoning. Hij situeerde de aanvang van de werken einde 2002. De eerste huurder kwam er wonen in april 2003. De

onbewoonbaarverklaring van het pand bracht hem ertoe het pand te verkopen.

voerde klaarblijkelijk een groot deel van de werken aan de nieuwbouw uit. De architect hield nauwelijks toezicht (OK 1, stuk 51). De aannemer, die beton had gegoten, liet alle verantwoordelijkheid voor de uitgevoerde werken op zich nemen in een verklaring van 3 juli 2006 (o.a. *"Geen enkele juridische, veiligheid en stabiliteit kan ten laste gelegd worden bij de hulp bij het plaatsen van betonvloeren op constructies uitgevoerd door de heer waarvan de stabiliteit niet gekend is"*, OK 1, stuk 61).

De nieuwe eigenaar diende op 12 januari 2009 een aanvraag in voor *"het verbouwen, afwerken en uitbreiden van een rijwoning en een functiewijziging voor achtergelegen magazijn"* (OK 1, stuk 66). De vergunning werd op 26 februari 2009 toegekend (OK 3, st. 234).

Tenlasteleggingen E en F

Het onderzoek naar de woonkwaliteit van de studio's startte met een klacht van bij brief van haar advocaat aan het parket (brief van 30 januari 2007, kaft varia).

In haar verklaring van 9 februari 2007 kloeg zij over een zeer vochtige slaapkamer en muren met schimmel. Er was een lek in het plafond waardoor het regenwater binnensijpelde. Er was geen echte verwarming: de kolenkachel werkte niet goed en was eigenlijk onbruikbaar. Ze verwarmde de studio soms met houtskool. Wanneer zij aan de eigenaar vroeg om iets te herstellen, deed hij niets; zijn echtgenote zegde dat zij maar moest vertrekken als zij er niet mee akkoord ging.

Als de huishuur niet tijdig werd betaald, sloot de eigenaar onmiddellijk water of elektriciteit af. De huurcontracten bevatten inderdaad de toegevoegde tekst: *"Er wordt medegedeeld aan de huurders die hier wonen dat men het toevoer van elektriciteit zal afsluiten van zij die niet in orde zijn met de betalingen van zowel elektriciteit als huur van de studio voor de 10de van elke maand"*: OK 2, stuk 101 e.v.

De Wooninspectie ging over tot een controle van de studio's na schriftelijke toestemming met de huiszoeking door drie bewoners en. (OK 2, stuk 30 e.v.).

De vaststellingen van de Wooninspectie op 6 maart 2007 met betrekking tot drie studio's van de in totaal vijf zelfstandige wooneenheden die zich op de eerste etage bevinden, waren als volgt.

Gebouw

In studio E is er vochtinsijpeling ter hoogte van een loshangend lichtpunt, wat kortsluiting en brand tot gevolg kan hebben (15 strafpunten). Dit

gebrek, dat een veiligheidsrisico inhoudt, maakt alle studio's onbewoonbaar.

Studio A

Er werd vastgesteld: vocht en vochtschade aan de buitenmuren (foto's: OK 2, stuk 83), een onveilige trap, geen energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel, geen verluchting van de badkamer met toilet.

Met 37 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Studio D

Er werd vastgesteld: een onveilige trap, geen energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel, onvoldoende verlichting van de leefkamer, geen verluchting van de woonkamer en van de badkamer met toilet.

Met 40 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Appartement E

Er werd vastgesteld: waterinsijpeling ter hoogte van een lichtpunt en beginnende vochtschade aan de buitenmuren (foto's: OK 2, stuk 86), een onveilige trap, geen venster in de slaapkamer, geen verluchting van de slaapkamer en van de badkamer met toilet, de afvoer van de kolenkachel is onvoldoende hoog en afschermplaatjes in de kachel zijn gebroken zodat er een ernstig risico op CO-intoxicatie is.

Met 49 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

De hoogte tussen vloer en plafond is bovendien te klein zodat de bezettingsnorm van het appartement gelijk is aan 0.

Uit de verklaring van [redacted] (OK 2, stuk 96) blijkt dat in het magazijn voordien een vleesverwerkend bedrijfje was gevestigd met op de eerste etage enkele bureaus, een opslagruimte en een kantine voor de werknemers. Hij en zijn echtgenote [redacted] besloten er studio's van te maken. Veel ingrijpende werken had hij niet uitgevoerd. In de lokalen had hij alleen een keuken en badkamer geplaatst.

Hij verklaarde dat er voordien elektrische convectors waren om de studio's te verwarmen maar dat die allemaal verdwenen waren. De huurders moesten nu maar "hun plan trekken" en zelf in verwarming voorzien. Hij wist dat het een dure aangelegenheid is om alleen te beschikken over verwarming met elektrische toestellen (OK 2, stuk 98).

Hij ontkende dat [redacted] aan hem had gemeld dat er problemen waren.

Uit de verklaring van [redacted] van 10 mei 2010 blijkt dat zij op de hoogte was van de verhuring van studio's in het magazijn. Volgens haar ontvingen ze nooit huurinkomsten (OK 3, stuk 232-233).

De data van aanvang van verhuur werden bepaald op basis van de huurcontracten. De einddata gaan voorts op notities van [redacted] (zie overzicht in OK 2, stuk 147 en stukken 150,161, 176 en 180).

Bij besluit van 23 augustus 2007 werd de woning [redacted] ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 25 april 2008 verklaarde de nieuwe eigenaar, [redacted], dat er bij de aankoop nog twee huurders aanwezig waren. De resterende huurders waren ondertussen verhuisd en het was zijn bedoeling het pand te herstellen naar de vergunde toestand (OK 2, stuk 195).

Op basis van een controleverslag van 3 december 2010 werd de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven (navolgend proces-verbaal van 14 januari 2011).

BESPREKING

Wat de verjaring betreft

Voor zover bewezen zijn de aan de opposanten ten laste gelegde feiten, waartussen er geen termijn is die ruimer is dan de verjaringstermijn van vijf jaar, de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde strafbaar opzet, zodat de verjaring met betrekking tot het ten laste gelegde slechts begint te lopen vanaf het laatste feit.

Het laatste feit dateert van 31 december 2007 (tenlastelegging F2).

Sindsdien zijn er geen vijf jaren verstreken. Voor geen van de ten laste gelegde feiten is de strafvordering door verjaring vervallen.

Wat de ontvankelijkheid van de strafvordering betreft

De opposanten voeren aan dat de strafvordering voor de onder A, B, C en D ten laste gelegde feiten niet ontvankelijk zou zijn. Zij voeren aan dat zijzelf geen regularisatie konden verkrijgen omdat zij het onroerend goed inmiddels hadden verkocht terwijl de nieuwe eigenaar wel een regularisatievergunning heeft verkregen. Hierdoor zou hen de kans op een transactie overeenkomstig het vroegere art. 158 DRO zijn ontnomen. De opposanten zien hierin een schending van het gelijkheidsbeginsel die de strafvordering onontvankelijk maakt.

Het loutere feit dat aan de opposanten geen transactie werd aangeboden - nog afgezien van het feit dat, gelet op de aard van de uitgevoerde werken, het niet aannemelijk is dat ooit een transactie zou zijn aangeboden - kan onmogelijk enige relevantie hebben voor de strafvordering.

Een overtreder heeft overigens geen recht op een transactie overeenkomstig art. 158 DRO. De rechtbank merkt nog op dat de regularisatievergunning werd toegekend aan de nieuwe eigenaar die een volledig nieuwe bestemming aan de woning en het magazijn gaf. De handelwijze van de opposanten - die werken uitvoerden in strijd met een aangevraagde en verkregen vergunning - staat volledig los van die later toegekende regularisatievergunning.

Het verweer van de opposanten mist dan ook elke grond.

Tenlasteleggingen A en B

De aanvang van de onder A en B bedoelde werken wordt verbeterd. De dagvaarding verwijst voor de aanvang van de uitvoering van werken naar de overeenkomst met aannemer . Door een materiële vergissing wordt de datum van de verklaring op stuk 61 van OK 1 (3 juli 2006) als aanvang van de werken beschouwd. Uit de factuur van [] blijkt echter dat ook op 16 maart 2006 beton werd gegoten (OK 1, stuk 62) zodat de ten laste gelegde periode minstens vanaf dan een aanvang neemt. De tenlasteleggingen A en B worden in die zin verbeterd.

De factuur van aannemer [] heeft betrekking op "*plaatsing van beton op bestaande constructies*". Ongeacht op welke werken die omschrijving precies slaat, staat het in elk geval vast dat op minstens sinds 16 maart 2006 werken werden uitgevoerd die hebben geleid tot een stand van werken zoals die op 17 december 2007 werd vastgesteld.

Op het ogenblik van de vaststellingen op 17 december 2007 waren de werken geenszins voltooid. Het onder B ten laste gelegde misdrijf van wederrechtelijke wijziging van het aantal woongelegenheden was aldus nog in staat van uitvoering. De onder A ten laste gelegde wederrechtelijk uitgevoerde werken vormen daarmee één geheel zodat de verjaring van de strafvordering slechts een aanvang kon nemen nadat de werken in verband met de wijziging van het aantal woongelegenheden waren beëindigd.

Ten onrechte betwisten de opposanten dat de ruwbouw niet zou toelaten te beoordelen dat de opposanten in het gebouw aan de straatzijde twee woongelegenheden aan het bouwen waren. De verbalisant kon terecht uit de aanwezigheid van aflopen en watertoevoerleidingen afleiden dat er, in strijd met het vergunde plan (OK 1, st. 14), op elke etage een badkamer en een keuken zouden worden ingericht.

Op 22 maart 2007 verklaarde opposant [] overigens zelf dat hij "thans" bezig was met de afwerking van een duplex appartement aan de straatzijde (OK 2, st. 96). Daaruit blijken zowel de aard van de uitgevoerde werken als het feit dat minstens op 22 maart 2007 de werken nog steeds in uitvoering waren.

Noch de omstandigheid dat de aanvangsdatum van de uitgevoerde werken niet preciezer kan worden bepaald, noch de omstandigheid dat de werken

op het ogenblik van de vaststelling niet volledig waren afgewerkt, doen afbreuk aan het bewezen karakter van de feiten of aan de wederrechtelijkheid van de uitgevoerde werken.

De onder A en B ten laste gelegde feiten, zoals omschreven in de dagvaarding, zijn dan ook naar voldoening van recht ten aanzien van beide opposanten bewezen.

Tenlasteleggingen C en D

De opposanten voeren geen bijzondere betwisting over de onder C ten laste gelegde feiten. Zij betwisten de kwalificatie van de feiten onder D.

De in D bedoelde vergunningsplicht heeft betrekking op de loutere wijziging van het aantal woongelegenheden, los van de uitvoering van werken die als zodanig vergunningsplichtig zijn.

De onder D bedoelde feiten zijn nauw verbonden met de feiten die onder C aan de opposanten worden ten laste gelegd. De onder C ten laste gelegde feiten betreffen immers onder andere de uitvoering van werken waardoor het achterliggende gebouw, een magazijn met daarboven kantoren, werd verbouwd tot o.a. studio's en een appartement.

De onder C ten laste gelegde feiten blijken afdoende uit het strafdossier.

De opposanten wijzen er terecht op dat aangezien het oorspronkelijke magazijn geen woning is, de kwalificatie onder D niet adequaat is.

Uit de bewoordingen van het vroegere art. 99, §1, 7°, DRO en het huidige 4.2.1.7° VCRO blijkt dat de wijziging van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig is gesteld indien het gebouw al voor bewoning bestemd is (*"ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer"*).

Wanneer het gebouw oorspronkelijk niet voor bewoning bestemd is en in zo een gebouw woongelegenheden worden ingericht, gaat het over een vergunningsplichtige functiewijziging: de hoofdfuncties *"handel, horeca, kantoorfunctie en diensten"* en/of *"industrie en ambacht"* worden (geheel of gedeeltelijk) gewijzigd in de hoofdfunctie *"wonen"*.

Het onderscheid tussen een vergunningsplichtige functiewijziging en de wijziging van het aantal woongelegenheden in een gebouw dat al voor de hoofdfunctie wonen bestemd is, vindt voorts zijn bevestiging in de tekst van het vroegere art. 3 van het vroegere Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Ook in die bepaling wordt de wijziging van het aantal woongelegenheden uitsluitend met een al voor wonen bestemd gebouw in verband gebracht. Kleine werken werden immers vrijgesteld van de vergunningsplicht onder de voorwaarde o.a. dat

zij geen vergunningsplichtige functiewijziging meebrachten, "noch - wanneer het een woongebouw betreft - een wijziging van het aantal woongelegenheden".

In dezelfde zin wordt in het thans toepasselijke Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, het vereiste dat het aantal woongelegenheden ongewijzigd blijft, alleen gesteld voor handelingen in, aan en bij *woningen* (naast het vereiste dat geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt uitgevoerd) (art. 2.2, onder 2° en 3°). Voor handelingen in, aan en bij *andere gebouwen* wordt dit vereiste niet gesteld (maar wel het vereiste dat geen vergunningsplichtige functiewijziging wordt uitgevoerd) (art. 3.2, onder 2°).

Om proceseconomische redenen ziet de rechtbank af van een herkwalificatie van het onder D ten laste gelegde feit dat alleen betrekking heeft op de vergunningsplicht voor het creëren van woongelegenheden in een gebouw dat voordien niet voor bewoning bestemd was, als zodanig, los van de miskenning van vergunningsplicht voor de uitvoering van de daartoe noodzakelijke werken waarvoor de opposanten onder C worden vervolgd.

De opposanten worden bijgevolg voor de onder D ten laste gelegde feiten, zoals in de dagvaarding omschreven, van rechtsvervolging ontslagen.

Tenlasteleggingen E en F

De opposanten betwisten dat het vereiste opzet ontbreekt omdat géén van de huurders hen op de hoogte zou hebben gesteld van de gebreken.

De verhuurder dient echter steeds zelf erop toe te zien dat de woningen aan de Vlaamse Wooncode voldoen. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners laten primeren en de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook al zou de huurder passief blijven of zelfs zelf aan de oorsprong van de gebreken liggen (vgl. T. Vandromme, *Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 48, p. 20-21).

Het door de opposanten aangevoerde feit dat de huurders werden ingeschreven na een controle door de wijkagent, is niet relevant. De inschrijving op het adres houdt niet in dat de wijkagent de overeenstemming van de woningen met de Vlaamse Wooncode heeft beoordeeld.

De woningen voldeden niet aan de woonkwaliteitseisen die de Vlaamse Wooncode oplegt. De opposanten verhuurden bewust en vrijwillig deze woningen. De opposanten maken niet enigszins aannemelijk dat zij hebben gehandeld onder invloed van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand. Door niet-conforme woningen te verhuren, handelden de

opposanten in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan.

Voorts waren de vastgestelde gebreken van structurele aard zodat zij al aanwezig waren vanaf het ogenblik waarop het magazijn in woningen werd opgesplitst: in elk van de gecontroleerde studio's is sprake van een gebruiksonveilige trap (3 punten), afwezigheid van aangepaste energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel (9 punten) (of gevaar van CO-intoxicatie in appartement E wegens onvoldoende hoog opgetrokken rookgasafvoer - 15 punten) en een gebrek aan verluchting (minstens 3 punten).

De opposanten betwisten ten onrechte de vastgestelde afwezigheid van aangepaste energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel. Het gaat hier immers niet over de afwezigheid van een stopcontact waarop een bijkomend verwarmingstoestel kan worden aangesloten maar over de afwezigheid van een afzonderlijke elektrische stroomkring voor de aansluiting van elektrische verwarmingstoestellen (met een minimumdoorsnede van 2,5 mm²) (zie de "Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek", p. 99, te raadplegen op <http://www.bouwenenwonen.be>, klikken op "gemeente", "lokaal woonbeleid", "verbetering van de woonkwaliteit", "handboek "De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken"", "Ongeschikt- en onbewoonbaarheid", "Procedure voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring", "technisch onderzoek van de woning").

De onder E en F ten laste gelegde feiten blijken dan ook afdoende uit het proces-verbaal van de Wooninspectie van 6 maart 2007 en de andere gegevens van het strafdossier.

De tenlasteleggingen E en F dienen evenwel te worden geherkwalificeerd. Weliswaar werd het achtergebouw vroeger als magazijn gebruikt maar na uitvoering van inrichtingswerken werd dit gebouw een meergezinswoning. Na de omvorming als meergezinswoning is het pand bijgevolg niet meer "*een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd*" in de zin van art. 20, §1, tweede lid Vlaamse Wooncode.

Ten slotte wordt door een materiële vergissing in tenlastelegging E.4.b. 1 oktober 2006 als aanvang van de verhuring vermeld terwijl dit 1 juni 2006 moet zijn, zoals blijkt uit stuk 170 in OK 2 waarnaar de dagvaarding verwijst.

Conclusie

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat ten aanzien van beide opposanten de tenlasteleggingen A, B, C, E1, E2a, E2b, E3, E4a, E4b, E5a t/m E5d, F1 en F2 naar voldoening van recht bewezen zijn.

Voor de tenlastelegging D dienen de opposanten van rechtsvervolgving te worden ontslagen.

DE STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C, E1, E2a, E2b, E3, E4a, E4b, E5a t/m E5d, F1 en F2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De zwaarste straf is de straf gesteld op de tenlasteleggingen A, B, en C, namelijk een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en een geldboete van 26,00 EUR tot 400.000,00 EUR.

Ten onrechte beroepen de opposanten zich op de overschrijding van de redelijke termijn. Het laatste ten laste gelegde feit dateert van 31 december 2007. De stedenbouwmisdrijven werden vastgesteld op 17 december 2007. De opposanten werden gedagvaard op 20 januari 2011. Nadat de zaak op de openbare terechtzitting van 7 februari 2011 op tegenspraak werd uitgesteld naar de zitting van 2 mei 2011, lieten de opposanten op die zitting verstek gaan. Het onderzoek heeft geen periode van stilstand gekend die op zichzelf de vaststelling van een overschrijding van de redelijke termijn zou inhouden.

De opposanten hebben zich op verschillende wijzen niet gehouden aan de stedenbouwkundige regels. Zij hebben een magazijn omgevormd tot meergezinswoning zonder vergunning en zonder zich bekommeren om de naleving van regels die de woonkwaliteit moeten waarborgen. Ook het gebouw dat zij aan het optrekken waren, zou, in strijd met de vergunning, een meergezinswoning worden.

Deze misdrijven werden gepleegd om hogere huurinkomsten te verwerven.

De opposanten hebben bovendien afbreuk gedaan aan het recht van hun huurders op een behoorlijke huisvesting. De verhuring van ongeschikte en onbewoonbare woningen kon de gezondheid van de huurders in gevaar brengen, en zelfs het leven van de huurster van appartement E door het risico van overlijden ten gevolge van CO-vergiftiging. De opposanten beoogden met de verhuring een financieel voordeel zonder zich te bekommeren over de woonsituatie van hun huurders.

De zonder enige aarzeling gegeven bevestiging door opposant [] dat bij wanbetaling onmiddellijk water en elektriciteit werden afgesloten, toont afdoende aan dat de opposanten hun eigen financieel belang nastreefden zonder respect voor de waardigheid van hun huurders.

Gelet op de herhaalde niet-naleving van de regels inzake stedenbouw en de aantasting van het recht op behoorlijke huisvesting dient aan de opposanten een gevangenisstraf te worden opgelegd. Deze gevangenisstraf brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten tot uitdrukking.

Voor de op te leggen gevangenisstraf kan volledig uitstel worden toegekend.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De opposanten hebben geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Een effectieve geldboete zoals hierna bepaald, volstaat voorts als terechtwijzing.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vorderde de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 40.160,00 EUR voor beide opposanten samen.

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel werd correct berekend.

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

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

Bij de bepaling van het verbeurd te verklaren bedrag houdt de rechtbank rekening met de burgerlijke vordering van

Ten einde verwickelingen bij de uitvoering van dit vonnis te voorkomen, wordt het vermogensvoordeel ten bedrage van de huurgelden die betaalde, niet verbeurd verklaard maar wordt aan de burgerlijke partij zelf een titel gegeven zoals hierna bepaald.

Het verbeurd te verklaren bedrag wordt bijgevolg bepaald voor elk van de opposanten op de helft van (40.160,00 EUR - 10.125,00 EUR =) 30.035,00 EUR, dit is 15.017,50 EUR.

Het is evenwel billijk uitstel te verlenen voor de helft van dit bedrag aangezien de woongelegenheden, niettegenstaande hun gebreken, in zekere mate hun woonfunctie vervulden.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Vordering van

Vordering

Deze burgerlijke partij vordert de toewijzing aan haar van de verbeurd te verklaren som van 10.125,00 EUR, dit is de huur die zij betaalde over de

periode van 1 oktober 2005 tot 1 januari 2008 en waarvoor het openbaar ministerie de bijzondere verbeurdverklaring vordert.

De burgerlijke partij voert aan dat de rechtbank de huurovereenkomst ambtshalve nietig moet verklaren.

Zij vordert eveneens de teruggave van de huurwaarborg, namelijk 1.125,00 EUR, vermeerderd met een interest van 4%.

Zij vordert ten slotte een morele schadevergoeding begroot op 1.750,00 EUR.

Beoordeling

1. Krachtens art. 44 Strafwetboek is de rechtbank ertoe verplicht de teruggave uit te spreken.

De teruggave beperkt zich niet tot het opnieuw ter beschikking stellen aan de eigenaar van voorwerpen die hem werden ontnomen. In de ruime betekenis bestaat de teruggave in elke maatregel die ertoe strekt de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken (zie P.E. Trousse, *Droit pénal*, dl. I.1, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 1956, nr. 1562). In die zin wordt aangenomen dat wanneer een overeenkomst door een misdrijf werd verkregen, deze door het misdrijf verkregen overeenkomst geen effect mag sorteren en dat daartoe de overeenkomst wordt nietigverklaard (R. Van Roye, *Manuel de la partie civile*, 1945, nr. 321, p. 347; C.J. Vanhoudt en W. Calewaert, *Belgisch Strafrecht*, Gent, Story-scientia, 1968, nr. 1866; P.-L. Bodson, *Manuel de droit pénal*, Luik, 1986, 388).

Deze nietigverklaring is de civielrechtelijke sanctie van een overeenkomst die niet op rechtsgeldige wijze is tot stand gekomen omdat zij werd verkregen door een misdrijf zoals afpersing, oplichting, ... (zie C.J. Vanhoudt en W. Calewaert, *o.c.*, 1023; voetnoot 3) of, zoals in deze zaak, omdat het sluiten van de overeenkomst zelf een misdrijf uitmaakt. Uit de vaststellingen van de Wooninspectie blijkt immers dat het appartement dat huurde, van in het begin niet rechtmatig kon worden verhuurd.

De rechtbank spreekt bijgevolg, bij wijze van teruggave, de nietigheid van de overeenkomst uit.

Deze door de strafrechter uit te spreken nietigverklaring is een vorm van herstel die ook voor de burgerlijke rechter zou kunnen worden gevorderd. Deze nietigheid onderscheidt zich niet van de nietigheid die de burgerlijke rechter in voorkomend geval uitspreekt.

2. Aansluitend op deze nietigheid vordert de burgerlijke partij de teruggave van de huurgelden die zij betaalde.

De nietigheid van een overeenkomst verplicht de partijen in de regel tot wederzijdse teruggave van wat zij bij de uitvoering van de overeenkomst

hebben verkregen. Tegenover de teruggave van de huurgelden staat in de regel de teruggave van het woongenot. Dit woongenot kan niet in natura worden teruggegeven zodat alleen een teruggave bij equivalent mogelijk zou zijn.

De regel "in pari causa" laat de rechter echter toe de teruggave af te wijzen van wat in uitvoering van de nietige overeenkomst werd gepresteerd, rekening houdend met de preventieve rol van de nietigheidssanctie en met de maatschappelijke orde die kan vereisen dat een partij zwaarder wordt getroffen dan de andere partij.

Uit de stukken (onder nr. 4) die de burgerlijke partij voorlegt, blijkt dat zij de huur min of meer regelmatig betaalde van oktober 2005 tot en met januari 2007 (16 x 375 EUR = 6.000 EUR). Dit stemt overeen met de verklaring van opposant die blijkbaar nauwgezet de betalingen bijhield (OK 2, stuk 98) en met de oproeping tot verzoening die opposant einde maart 2007 aan de burgerlijke partij liet versturen (stuk 5 burgerlijke partij). De burgerlijke partij toont aan dat zij vervolgens in april 2007, oktober en november 2007 375 EUR betaalde. Andere betalingen toont zij niet aan. Zij betaalde ook een huurwaarborg van 1.050,00 EUR (zoals vermeld op het huurcontract). Het totale door de burgerlijke partij betaalde bedrag kan dan ook op 8.175,00 EUR worden bepaald.

Het gebrek aan de elektriciteitsinstallatie dat het hele gebouw onbewoonbaar maakte, vond zijn oorsprong in de studio die de burgerlijke partij bewoonde. Alleen de burgerlijke partij liep het risico van CO-intoxicatie. De studio had bovendien een structureel gebrek dat haar ongeschikt voor bewoning maakte.

De opposanten, die uitsluitend de verantwoordelijkheid dragen voor de onrechtmatige verhuring, zouden dan ook slechts aanspraak kunnen maken op een uiterst beperkte teruggave (vgl. P. De Smedt, "De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?" in *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Larcier, 443-446, nrs. 88-89).

Hiermee rekening houdend, bepaalt de rechtbank de schade die de burgerlijke partij heeft geleden door huurgelden te hebben betaald zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk te hebben ontvangen op het netto-bedrag waarop de burgerlijke partij gerechtigd is bij wijze van teruggave van de door de opposanten onrechtmatig ontvangen huurgelden en huurwaarborg. De rechtbank begroot dit bedrag op 6.131,25 EUR.

De omstandigheid dat de burgerlijke partij in het appartement woonde sinds 2005, tot 2007 geen opmerkingen maakte en het appartement nog is blijven bewonen tot januari 2008, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Het feit dat de huurder geen opmerkingen maakt over de gebreken van de woning, maakt de verhuring van de woning niet rechtmatig. Een huurder is zich overigens doorgaans niet bewust van de risico's die hij of zij loopt als gevolg van gebreken aan de elektriciteits- of verwarmingsinstallatie.

Ten slotte voeren de opposanten ten onrechte aan dat de burgerlijke partij voor een deel van de ten laste gelegde periode de huur met een derde zou hebben gedeeld. De onder E5d ten laste gelegde periode neemt een aanvang op 1 oktober 2005, dit is vanaf het ogenblik waarop de burgerlijke partij de studio alleen huurde (OK 2, st. 11).

4. De burgerlijke partij vordert ten slotte terecht een morele schade.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar. Zij wordt naar billijkheid begroot op 750,00 EUR.

5. De vordering van de burgerlijke partij is bijgevolg gegrond voor een bedrag van:

- teruggave huur (met inbegrip van de huurwaarborg): 6.131,25 EUR;
 - morele schade: 750,00 EUR;
- in totaal: **6.881,25 EUR.**

De vergoedende interest wordt toegekend, zoals gevorderd, vanaf 9 september 2007.

6. Een partij wordt slechts gedeeltelijk in het gelijk gesteld wanneer haar vordering slechts gedeeltelijk wordt ingewilligd. Rekening houdend met de slechts gedeeltelijke toewijzing van de vordering, kent de rechtbank de gevorderde rechtsplegingsvergoeding slechts toe tot beloop van het bedrag dat zou zijn toegekend indien de burgerlijke partij haar vordering had bepaald op het bedrag dat haar wordt toegekend.

De rechtsplegingsvergoeding wordt bijgevolg toegekend voor een bedrag van **990,00 EUR.**

2. Overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
- art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66, 100 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;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen,
zoals hiervoor omschreven;

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK** en **OP VERZET**,

Verklaart het verzet **ontvankelijk**.

Beschouwt de veroordelingen uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer d.d. **27 JUNI 2011** voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde:

Verbetert de dagvaarding als volgt :

- in de tenlasteleggingen A en B wordt de ten laste gelegde periode verbeterd als volgt: "te _____, in de periode van **16.03.2006** ..." in plaats van "te _____ in de periode van 03.07.2006 (datum overeenkomst met aannemer _____, OK 1 - stuk 61) ...";
- in tenlastelegging E4.b. wordt de ten laste gelegde periode verbeterd als volgt: "te _____ in de periode van **01.06.2006** ..." in plaats van "te _____, in de periode van 01.10.2006...";

Herkwalificeert de onder E ten laste gelegde feiten als:

"E. 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 een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

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

1. ...

te _____ in de periode van **18.03.2006** (OK 2 stuk 114) tot **30.07.2007** (OK 2 - stuk 150)

2. ...
 a) ...
 te ... in de periode van **01.03.2005** (datum contract OK 2 stuk 162) tot **14.05.2005** (OK 2 stuk 161)
- b) ...
 te ... in de periode van **01.11.2006** (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met **08.09.2007** (datum decreetswijziging).
3. ...
 te ... in de periode van **05.08.2004** (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot **30.06.2007** (OK 2 - stuk 150)
4. ...
 a) ...
 te ... in de periode van **01.10.2005** (datum contract OK 2 stuk 167) tot **18.03.2006** (OK 2 - stuk 114)
- b) ...
 te ... in de periode van **01.06.2006** (datum contract OK 2 stuk 170) tot **30.08.2007** (OK 2 - stuk 150)
5. ...
 a) ...
 te ... in de periode van **28.01.2004** (datum contract OK 2 stuk 124) tot **28.06.2004** (OK 2- stuk 176)
- b) ...
 te ... in de periode van **01.12.2004** (datum contract OK 2 181) tot **30.04.2006** (OK 2- 180)
- c) ...
 te ... in de periode van **01.06.2005** (datum contract, OK 2 stuk 184) tot **01.10.2005** (OK 2 – stuk 184)
- d) ...
 te ... in de periode van **01.10.2005** (OK 2 stuk 1) tot en met **08.09.2007** (datum wijziging decreet)”

Herkwalificeert de onder F ten laste gelegde feiten als:

“F. 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 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),

1. ... te ... in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 30.10.2007 (OK 2 stuk 150)
2. ... te ... in de periode van 09.09.2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot 01.01.2008 (OK 2 stuk 150)"

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

ten aanzien van I

Ontslaat de opposant van rechtsvervolgning voor de hierboven omschreven tenlastelegging D.

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C, E1, E2a, E2b, E3, E4a, E4b, E5a t/m E5d, F1 en F2 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van NEGEN MAANDEN** en een **GELDBOETE van DUIZEND EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD 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 opposant, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van NEGEN MAANDEN zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant 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.

Verklaart verbeurd ten laste van ... , als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **VIJFTIENDUIZEND ZEVENTIEN EURO VIJFTIG CENT (15.017,50 EUR)**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de opposant _____, wat betreft **ZEVENDUIZEND VIJFHONDERDENACHT EURO VIJFENZEVENTIG CENT (7.508,75 EUR)** van de uitgesproken **VERBEURDVERKLARING van 15.017,50 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.

ten aanzien van

Ontslaat de opposant van rechtsvervolging voor de hierboven omschreven tenlastelegging D.

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, C, E1, E2a, E2b, E3, E4a, E4b, E5a t/m E5d, F1 en F2 SAMEN, tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van NEGEN MAANDEN en een GELDBOETE van DUIZEND EURO.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD 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 opposant, wat betreft **de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van NEGEN MAANDEN** zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant 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.

Verklaart verbeurd ten laste van _____, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **VIJFTIENDUIZEND ZEVENTIEN EURO VIJFTIG CENT (15.017,50 EUR).**

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de opposant _____ wat betreft **ZEVENDUIZEND VIJFHONDERDENACHT EURO VIJFENZEVENTIG CENT (7.508,75 EUR)** van de uitgesproken **VERBEURDVERKLARING van 15.017,50 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.

Veroordeelt de opposanten **HOOFDELIJK** in de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van uitgifte en betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op **229,36 EUR**, het verstek aan de opposanten te wijten zijnde.

Veroordeelt **ELKE** opposant, 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).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Ten aanzien van

Vernietigt met toepassing van artikel 44 Strafwetboek de huurovereenkomst tussen _____ en _____ met betrekking tot het appartement E gelegen te _____.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ gesteld tegen de opposanten _____ en _____ toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de opposanten _____ en _____ **HOOFDELIJK** om te betalen aan de burgerlijke partij _____ :
 - de som van **ZESDUIZEND ACHTHONDERDEENENTACHTIG EURO VIJFENTWINTIG CENT (6.881,25 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 9 september 2007 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling;
 - een bedrag aan rechtsplegingsvergoeding begroot op **NEGENHONDERD NEGENTIG EURO (990,00 EUR)**.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

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. Vercruyse, 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

Aangeboden op 14 NOV. 2011
Niet te registreren;



1774
Anja WILLEMS
Ea. inspecteur a.i.