

Griffienr. : 2010/4195  
 Not.nr. : GE43.LA.61967-07 (referte I)  
 GE55.LA.82078-07 (referte II)

## OPENBARE TERECHTZITTING VAN 15 NOVEMBER 2010

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

### In de zaak met notitienummer GE43.LA.61967-07 (referte I)

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 9 december 2009, waarbij de inverdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. , Belg, handelaar, geboren te ) op  
 wonende te

Terzake aangehouden bij bevel tot aanhouding dd. 23.07.2007 van de heer onderzoeksrechter te ; gehandhaafd bij beschikking van de Raadkamer dd. 27.07.2007 en bevestigd bij arrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling dd.09.08.2007 en opnieuw in vrijheid gesteld bij beschikking dd. 04.09.2007 van de onderzoeksrechter te

2. , Belg, zonder beroep, geboren te op  
 wonende te

Terzake aangehouden ingevolge aanhoudingsbevel van de heer onderzoeksrechter op 26.07.2007 en in vrijheid gesteld onder voorwaarden ingevolge arrest van de kamer van inbeschuldigingstelling op 4 september 2007, en verlengd bij beschikking dd. 28 november 2007, 26 februari 2008 en 29 mei 2008 van de onderzoeksrechter te

### VERDACHT VAN :

#### A. de tweede

Gijzeling te hebben gepleegd door te hebben aangehouden, gevangen gehouden of ontvoerd om deze borg te doen staan voor de voldoening aan een bevel of een voorwaarde, onder meer een misdaad of een wanbedrijf voor te bereiden of te vergemakkelijken, de vlucht, ontvluchting van de daders van een

misdaad of wanbedrijf of hun medeplichtigen in de hand te werken, hun vrijlating te bekomen of ze hun straf te doen ontgaan.

**Te op 19.07.2007**

**B. de tweede**

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,

Gepoogd te hebben met behulp van geweld of bedreiging, hetzij gelden, waarden, roerende voorwerpen, schuldbrieven, biljetten, promessen, kwijtingen, hetzij de ondertekening of de afgifte van enig stuk, dat een verbintenis, beschikking of schuldbevrijding inhoudt of teweegbrengt te hebben afgeperst, namelijk een zaak ten nadele van waarbij het voornemen om de misdaad te plegen, zich geopenbaard heeft door uitwendige daden die een begin van uitvoering van die misdaad uitmaken en alleen ten gevolge van omstandigheden, van de wil van de dader onafhankelijk, zijn gestaakt of hun uitwerking hebben gemist,

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door twee of meer personen

en wapens of op wapens gelijkende voorwerpen werden gebruikt of getoond, of de schuldige deed geloven dat hij gewapend was

**Te op 20.07.2007**

**C. ...**

**D. de eerste en de tweede**

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,

Opzettelijk verwondingen of slagen te hebben toegebracht aan Kirilova Reni die voor deze een ziekte of ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge had.

**Te op 22.07.2007**

**E. de tweede**

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,

Ten nadele van een onbekende een GSM, die hen niet toebehoorde bedrieglijk weggenomen te hebben.

Te **op 20.07.2007**

\*\*\*\*\*

**In de zaak met notitienummer GE55.LA.82078-07 (referte II)**

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 15 juni 2009, waarbij de inverdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

- 1.** , Belg, handelaar, geboren te op  
, wonende te ,
- 2.** , huisvrouw, geboren te op  
wonende te ,

**VERDACHT VAN :**

**de eerste en de tweede**

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

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, in casu

de woning gelegen te , kadastraal  
gekend als , eigendom van

en , te hebben verhuurd aan |  
en.

te in de periode van 09.09.2007 tot 20.11.2007

C. ...

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

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

1. de woning gelegen te , kadastraal  
gekend als , eigendom van  
en , te hebben verhuurd aan |

en

te in de periode van 16.08.2005 tot 09.09.2007

2. de woning gelegen te , kadastraal  
gekend als , eigendom van  
en te hebben verhuurd aan |

en.

te in de periode van 10.06.2007 tot 09.09.2007

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

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

(B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in casu

1. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

en

te \_\_\_\_\_ in de periode van 09.09.2007 tot 20.11.2007

2. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 09.09.2007 tot 20.11.2007

3. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007

4. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007

5. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007

6. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

en

te \_\_\_\_\_ in de periode van 09.09.2007 tot 20.11.2007

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 24.300 of € 12.150 elk zijnde hetzij de

vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

#### **Berekening:**

- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 09.09.2007 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 1.200 euro
- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 16.08.2004 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro (laatste jaar 600 euro): 18.600 euro
- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 10.06.2007 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 3.000 euro
- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 500 euro
- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 500 euro
- huuropbrengst van de woning gelegen te gedurende de periode van 01.11.2007 tot 20.11.2007 aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 500 euro

\*\*\*\*\*

#### **DE PROCEDURE**

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging onder referte I en II.

De dagvaardingen in referte I en II 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 7 juni 2010.

Met het oog op een goede rechtsbedeling werden de zaken met notitienummer GE 43.LA.61967-07, hierna genoemd onder referte I, en met notitienummer GE 55.LA.82078-07, hierna genoemd onder referte II, samengevoegd teneinde in één en hetzelfde vonnis te worden beoordeeld.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 6 september 2010 en opnieuw in voortzetting gesteld op de terechtzitting van

4 oktober 2010. De zaak werd in beraad genomen op 18 oktober 2010 en er werd een tussenvonnis uitgesproken d.d. 18 oktober 2010.

De rechtbank verwijst naar het vonnis van deze rechtbank en kamer van 18 oktober 2010.

In dit vonnis werd:

- de dagvaarding onder referte I verbeterd als volgt:

*terzake aangehouden ingevolge aanhoudingsbevel van de heer onderzoeksrechter op 26.07.2007 en in vrijheid gesteld onder voorwaarden ingevolge arrest van de Kamer van Inbeschuldigingstelling op 4 september 2007, en verlengd bij beschikking dd. 28 november 2007, 26 februari 2008 en 29 mei 2008 van de onderzoeksrechter te*

- werd de dagvaarding onder referte II - tenlastelegging D – verbeterd als volgt:

*“D. Om de misdaad of het wanbedrijf ...*

*Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderverhuurder een woning, ...*

*1. de woning gelegen te in de periode van 16.08.2005 tot 09.09.2007”*

De rechtbank heropende de debatten om de beklaagde opnieuw ter terechtzitting te horen en stelde de zaak in voortzetting op de zitting van 18 oktober 2010.

De rechtbank aanhoorde op deze openbare terechtzitting van 18 oktober 2010:

- de beklaagde , bijgestaan door meester Eline Delasorte in plaats van meester Filip Van Hende, beiden advocaat te 9000 Gent, Baliestraat 28;
- het openbaar ministerie in de persoon van de heer K. Lammens, substituut-procureur des Konings.

\*\*\*\*\*

**OP STRAFRECHTELIJK GEBIED****A. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE****I. ZAAK ONDER REFERTE I****Aanvankelijke vaststellingen****Tenlastelegging A (tweede beklaagde)**

Op 21 juli 2007 doen \_\_\_\_\_ en zijn vader \_\_\_\_\_ bij de politie aangifte van de feiten waarvan in het bijzonder \_\_\_\_\_ op 19 juli 2007 het slachtoffer werd (OK 2, st. 21-28bis).

\_\_\_\_\_ verklaart dat hij sinds 6 juni 2007 een woning huurt van \_\_\_\_\_ (te \_\_\_\_\_). Hij betaalde 500 euro huur. Hem werd beloofd dat hij een geschreven huurcontract zou krijgen. Hij kreeg dit echter niet en betaalde daarom nadien geen huur meer.

Op 19 juli kwam de zoon van \_\_\_\_\_, in de huurwoning en trof daar \_\_\_\_\_ aan.

\_\_\_\_\_ verklaart \_\_\_\_\_ de woning binnenkwam zonder aan te bellen. Volgens deze verklaring, vroeg \_\_\_\_\_ hem naar zijn ouders en deed hem in zijn wagen instappen; hij reed rond in \_\_\_\_\_ zegde dat hij \_\_\_\_\_ in elkaar zou slaan en belde naar vrienden die hij oppikte. Steeds volgens \_\_\_\_\_ stopte \_\_\_\_\_ bij een woning waar hij een knuppel afhaalde en reed hij nadien door naar een park waar ze uitstapten; daar zou tweemaal hard geslagen zijn met de knuppel, werden sleutels in zijn gezicht geslagen en werd tegen hem geroepen en werd hij bedreigd. \_\_\_\_\_ belde dan de ouders van \_\_\_\_\_ tegen wie hij zei dat hij 750 euro moest hebben opdat hij \_\_\_\_\_ zou laten \_\_\_\_\_ vertrekken. Zij reden toen terug naar de huurwoning. Terwijl hij in de wagen moest blijven zitten, praatte \_\_\_\_\_ met zijn ouders. Die overhandigden uiteindelijk hun twee paspoorten.

**Tenlastelegging D (eerste en tweede beklaagde)**

Daags na de aangifte, op 22 juli 2007, wordt de politie opgeroepen voor een vechtpartij in een café aan de \_\_\_\_\_ Slachtoffer is \_\_\_\_\_, echtgenote van \_\_\_\_\_! Zij heeft een ernstig gezwollen gelaat van de slagen (OK 2, st. 14-16). In latere verklaringen maakt zij ook gewag van pijnlijke ribben.

Een getuige in het café \_\_\_\_\_, OK 2, st. 7) verklaart dat \_\_\_\_\_ opeens bang werd toen een witte bestelwagen kwam aangereden. Twee mannen, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, stapten naar haar toe en begonnen haar te slaan. Toen de getuige één van beiden kon tegenhouden, bleef de andere ondertussen slagen geven.



kon aan het café door de politie worden tegengehouden. Hij verklaart dat er een huurgeschil is en dat hij daarom naar het café ging waar de vrouw werkt. De huurders betalen niet en zij hebben verschillende zaken uit de woning weggenomen. Hij ontkent echter dat hij de vrouw geslagen heeft. Hij zou er alleen zijn geweest (OK 2, st. 9-10).

verklaart (OK 2, st. 11-11bis) dat zij werd opgebeld met de vraag waarom zij de huur niet betaalde. Zij bevestigt 500 euro huur verschuldigd te zijn. De huisbaas zou haar een "adres" hebben beloofd maar die belofte niet hebben gehouden.

#### Tenlasteleggingen B en E (tweede beklaagde)

Op 20 juli 2007 werd een politiepatrouille aangesproken door een vrouw ( : st. 33) bij wie stond.

Zij doet het relaas van (st. 33).

Het blijkt dat hij eveneens huurder is van . Hij heeft ook problemen met de verhuurder: hij wil op het adres van de huurwoning ingeschreven worden maar de verhuurder wil dit niet. Hij werd die avond op straat aangesproken door die zijn paspoort vroeg. Toen hij dit paspoort niet wou afgeven, werd hij geslagen, vermoedelijk met een telescopische matrak.

Hij heeft een wonde boven zijn linkeroog van 1 op 4 cm (OK 2, st. 38). Men vermoedt een hersenschudding.

Toen de politie aan het slachtoffer vroeg waarmee hij werd geslagen, verwijst hij naar de wapenstok van de agenten. Omdat een normale wapenstok geen gapende wonden kan veroorzaken, vermoeden zij dat het kan gaan om een telescopische wapenstok (OK 2, st. 31).

Uit het relaas van daags nadien (OK 2, st. 45-46) blijkt dat , die in gezelschap van een tweede man met de wagen reed, hem aan het zag staan. wou en een vriend die bij hem was (een zekere : ) in de wagen doen stappen maar dit wilden zij niet. Vervolgens vroeg hem zijn paspoort; *"het is de gewoonte dat wanneer wij onze huur niet kunnen betalen dat hij dan ons paspoort bijhoudt tot we met het geld bij hem komen"*. Hij begreep echter niet waarom hij zijn paspoort moest afgeven omdat hij de huur had betaald. Wel had hij de woning verlaten omdat hij er zich niet mocht inschrijven. Toen hij zijn paspoort niet afgaf, werd hij geslagen met de vuist en vervolgens met een "ijzeren staaf". Hij werd ondertussen door de vriend van tegengehouden. Fatih zei ondertussen: *"geef me uw paspoort dan zal je geen problemen meer hebben"* (tenlastelegging B). Hij kon uiteindelijk ontsnappen. Zijn vriend " bleef achter.

Toen hij nadien naar " wou bellen, kreeg hij geen gehoor. Een andere vriend zegde hem dan dat diens gsm door was gestolen (tenlastelegging D).

**Verder onderzoek**

wordt op 26 juli 2007 gearresteerd wanneer hij wordt gevonden bij de huiszoeking in de woning van . Hij poogde zich te verstoppen (st. 57).

Uit het verder onderzoek is het volgende gebleken.

M.b.t. de tenlasteleggingen A en D

In haar verklaring van 9 augustus 2007 (OK 3, st. 92-96) bevestigt dat het probleem lag in het feit dat hen geen geschreven huurovereenkomst gaf.

Zij bevestigt dat zij werd opgebeld door . Zij werd aan de telefoon beledigd. en zijn onmiddellijk haar beginnen te slaan en trokken haar aan de haren zonder iets te zeggen.

Zij ontkent de huurwoning te hebben leeggehaald. Zij ontkent te hebben beledigd.

Over de feiten met haar zoon verklaart zij dat haar zoon hen smeekte 750 euro te betalen omdat anders zijn keel zou worden overgesneden. Zij bevestigt dat toen met de wagen aan de toekwam, alleen hij en haar zoon nog in de wagen zaten. liet hun zoon slechts uit de wagen nadat zij de paspoorten hadden meegegeven. De paspoorten hadden ze op dat ogenblik nog steeds niet terug.

Op 10 augustus 2007 (OK 3, st. 100-104) verklaart dat er van bij de aanvang van de huur problemen waren. vroeg meteen drie maanden huur (1.500 euro), wat zij niet konden betalen. Zij betaalden wel 500 euro. vertrok dan op reis zonder hen een geschreven huurovereenkomst te geven zoals hij nochtans had beloofd.

zegt niets over het feit dat zij al uit de woning waren verhuisd op het ogenblik waarop hun zoon meenam. Hij verklaart ook dat hun paspoorten voordien begin juli uit hun woning gestolen had. Hij bevestigt wel dat hij de paspoorten daags nadien terugkreeg.

Over de feiten ten aanzien van verduidelijkt hij dat zijn zoon niet werd gedwongen in de auto te stappen. Zoals hij van zijn zoon had vernomen, was er wel op één of andere wijze in geslaagd zijn zoon in de wagen te krijgen.

Hij verklaart ook nog dat toen hij met onderhandelde aan de huurwoning, iets kleins uit zijn zak haalde dat wanneer hij erop duwde, een lange knuppel werd. poogde hem ermee te slaan maar raakte hem niet.

heeft dan 250 euro betaald en heeft voorgesteld om de paspoorten af te geven om op die wijze zijn zoon uit de auto vrij te krijgen.

Hij verklaart dat ze na de feiten met hun zoon uit de woning zijn vertrokken en hun bagage hebben gepakt. Hij ontkent iets uit de huurwoning te hebben meegenomen.

In het herverhoor op 14 september 2007 (OK 4, st. 5-8) ontkent dat er geen geschreven huurovereenkomst werd opgesteld of dat zijn huurders zich niet op dat adres mochten inschrijven. Volgens hem werd nooit enige huur betaald en evenmin een borg.

In het algemeen beklemt hij dat hij nooit van iemand van zijn huurders het paspoort heeft gevraagd als onderpand voor de betaling van de huishuur.

Hij heeft aan zijn zoon de opdracht gegeven de huur te innen maar hij heeft hem nooit gevraagd geweld te plegen. Hij heeft de hele zaak niet gewild en het is allemaal uit de hand gelopen op het ogenblik waarop hij in Turkije zat.

De uitbater van het café, , wordt op 31 januari 2008 verhoord (OK 4, st. 115-119). Hij bevestigt dat in zijn café werkte. Hij wist van de problemen met de verhuurder. Hij heeft en haar man geholpen met het verhuizen van hun bezittingen uit de huurwoning aan de terwijl hun zoon daar bleef wonen. Hij had voordien al vernomen dat al eens hun paspoorten had afgenomen omdat zij de huishuur niet konden betalen.

Op de dag van de gijzeling van de zoon, is hij samen met de ouders naar de huurwoning aan de gegaan. zei hen dat hun zoon in de wagen opgesloten zat en hij vroeg 750 euro. heeft dan het voorstel gedaan om een week te wachten waarna het geld in het café zou mogen afhalen. Dit voorstel werd echter door niet aanvaard en is toen weggegaan.

Hij heeft niet gezien dat een knuppel bovenhaalde.

Hij heeft niet gezien dat de ouders op dat ogenblik hun paspoorten hebben afgegeven maar hij is er wel van op de hoogte.

Het klopt volgens hem helemaal niet dat na de feiten met naar zijn café is gegaan om daar geld te ontvangen, waarna de paspoorten zouden zijn afgegeven. Hij vermoedt dat zich vergist en het dan heeft over het feit dat hij na de slagen aan nog in het café is teruggekomen met de paspoorten die hij wou teruggeven als er 500 euro werd betaald.

M.b.t. tenlastelegging A

Tijdens zijn verhoor op 26 juli 2007 (OK 2, st. 68-71) verklaart dat hij aantrof in de leeggehaalde woning aan de en hem vroeg in de wagen te stappen. Hij bevestigde dat hij zijn vrienden oppikte aan de dat ze in een parkje zijn uitgestapt en dat hij daar de jongen "agressief heeft toegesproken"; "ik heb hem zeker niet woordelijk bedreigd doch het kan wel bedreigend overgekomen zijn". Geconfronteerd met de verklaring van dat hij had gezegd "zie je die jongens, die zijn zot, die slaan mensen", antwoordt hij dat hij moet toegeven "grappen" te hebben gemaakt: "mogelijks heb ik dat dan ook wel zo gezegd doch niet met de bedoeling van die jongen slagen toe te brengen". Hij ontkent de jongen geslagen te hebben met een staaf of met autosleutels.

Hij bevestigt dat hij de jongen naar zijn vader liet bellen om afspraken te maken over de betaling van 1.000 euro achterstallige huur. Zij spraken toen af aan de huurwoning in de. De uitbater van het café (waar later zou worden geslagen) was er ook. Toen bleek dat de vader de huur niet kon betalen; volgens hem stelde de vader voor dat hij de paspoorten zou afgeven tot wanneer hij de huur zou kunnen betalen. Volgens zei de cafébaas dat hij wel de huishuur zou betalen. "Daar ter plaatse heb ik geen geld ontvangen doch kreeg wel van de Bulgaarse man diens paspoort evenals het paspoort van zijn vrouw."

Hij verduidelijkt dat hij ook al voordien, begin juli, de paspoorten van zijn huurders opvroeg. Hij heeft ze toen twee uur later teruggebracht tegen hun belofte dat ze de huur zouden betalen.

In zijn verklaring van 14 september 2007 (OK 3, st. 121-124) ontkent dat hij de paspoorten in juli heeft gestolen. De huurders hebben hem hun paspoort zelf gegeven.

Hij bevestigt dat toen hij op 19 juli in de woning kwam, de woning leeg was en dat hij alleen de zoon aantrof. Hij heeft de zoon niet in de wagen gelokt en evenmin de deuren vergrendeld. Hij ontkent opnieuw slagen te hebben toegebracht. Het is geenszins waar dat hij bedreigingen zou hebben geuit alsof hij de oren van de zoon zou afsnijden of hem zou vermoorden.

Hij ontkent eveneens een knuppel te hebben bovengehaald om ermee te slaan. Hij heeft, in tegenstelling tot wat verklaart, geen geld ontvangen. Hij verklaart dat toen de cafébaas aanbod de huur te betalen, ze naar zijn café zijn gegaan. Daar kreeg hij echter geen geld maar alleen de paspoorten. Die paspoorten heeft hij ergens weggegooid maar hij weet niet meer waar.

De drie vrienden van die bij de feiten aanwezig waren, werden nadien nog verhoord.

en bevestigen dat zij, samen met , aan de werden opgepikt.

bevestigt dat de jongen "erg bedreigd" heeft (al ontkent hij iets later in hetzelfde verhoor bedreigingen te hebben gehoord...). Hij verklaart niets te hebben gezien over een ijzeren staaf of sleutels waarmee de jongen zou zijn geslagen ("ik zal waarschijnlijk mij

*iets afgezonderd hebben op dat ogenblik om te telefoneren*). Hij bevestigt dat de jongen naar zijn vader moest bellen om te zeggen dat de huishuur moest worden betaald. Hij kan wel begrijpen dat de jongen tegenover hen vier zich bedreigd voelde. Hij denkt niet dat de jongen de kans had om weg te stappen: *"Ik denk dat er wel zou achtergegaan zijn want hij wilde het geld van de huishuur"* (OK 4, st. 136-137, verklaring van 31 oktober 2007).

verklaart dat in het parkje werd gedwongen zijn vader te bellen. zou in het park een stok hebben gevonden en de jongen enkele keren met de stok hebben getikt. Het was niet de bedoeling hem te verwonden maar doordat de jongen aan zijn vader zei dat hij geslagen werd, zei de vader dat er dan toch zou worden betaald. Hij geeft toe dat het de bedoeling van was de jongen bang te maken, wat ook lukte, en dat hem bedreigde. heeft niets gedaan maar hij denkt wel dat en meegedaan hebben in het "spelletje" om de jongen bang te maken (OK 4, st. 142-143, verklaring van 31 oktober 2007).

ontkent elke betrokkenheid (OK 4, st. 110, verklaring van 22 november 2007).

#### M.b.t. tenlastelegging D

In zijn verhoor op 26 juli 2007 verklaarde dat zijn vader in Turkije was van 27 juni tot 22 juli 2007. Ondertussen diende hij de huur te innen.

Hij bevestigt dat de woning in de verlaten was en alleen de zoon er nog was, dat de huurders de inboedel hadden meegenomen en de woning als een ruïne achterlieten. Hij beschikte over de paspoorten van de ouders (zie de feiten van tenlastelegging A). Die paspoorten gaf hij aan zijn vader met de melding dat de baas van het café waar de vrouw werkte, eventueel de huur zou betalen.

Op 22 juli heeft zijn vader dan hem gevraagd mee te gaan naar het café. Zij werden daar uitgelachen door die zijn vader beledigde. Zijn vader is toen kwaad geworden en is haar beginnen te slaan. Hij geeft toe dat hij haar eveneens heeft geslagen en haar bij de haren getrokken heeft.

Uit de verklaring van blijkt echter dat hij niet in het café maar al vooraf, aan de telefoon, bijzonder boos werd door de beledigende uitlatingen van

In het herverhoor op 14 september 2007 verklaart dan dat het juist is dat hij en zijn vader na het café binnengekomen te zijn, onmiddellijk hebben vastgenomen en geslagen. Hij heeft haar ook geslagen op het ogenblik waarop zijn vader van haar werd weggetrokken. Of hij haar ook met de punt van zijn schoen heeft geschopt, zoals ook verklaarde, kan hij zich niet herinneren (OK 3, st. 112-113).

In het herverhoor op 14 september 2007 (OK 4, st. 5-8) verklaart daarentegen dat zij naar het café zijn gegaan omdat de huurster "liet verstaan dat zij werkte in het café en dat wij naar daar dienden te komen". Het was niet de bedoeling dat [redacted] meeding maar hij was thuis en vroeg of hij mee kon rijden. Hij blijft erbij dat er een discussie in het café ontstond en pas dan [redacted] werd geslagen. Door de beledigingen aan de telefoon was hij kwaad en in het café is het dan tot een explosie gekomen.

#### M.b.t. tenlasteleggingen B en E

Tijdens zijn verhoor op 26 juli 2007 (OK 2, st. 75-78) bevestigde dat hij in het gezelschap was van zijn vriend [redacted] (wiens familienaam hij niet zou kennen...). Hij zag aan het [redacted] een huurder – [redacted] – die 500 euro achterstallige huur verschuldigd was. De huurder zou beginnen duwen en slaan zijn waarop hij zelf met de vuist op de mond van de huurder sloeg. Hij zag "iets ijzerachtigs" op de grond liggen en sloeg daarmee de huurder, hij denkt op de schouder...

Hij verklaart dat hij aan de persoon bij wie de huurder was – de [redacted] " in de verklaring van [redacted] – diens GSM heeft gevraagd om met de huurder, die weggelopen was, te kunnen bellen. Hij vroeg de huurder terug te komen maar die wou dit niet. Hij is daarop in de wagen gestapt en is weggereden; hij is op dat ogenblik vergeten het GSM-toestel terug te geven. Hij heeft het toestel dan via café [redacted] aan de [redacted] laten teruggeven.

Hij ontkent dat hij aan [redacted] diens paspoort vroeg. Op de vraag of zijn vriend [redacted] de huurder vasthield toen hij slagen toebracht, antwoordt hij: "Dat is juist doch mijn vriend [redacted] deed dit om de andere te kalmeren".

" [redacted] werd niet nader geïdentificeerd.

Bij zijn herverhoor op 14 september 2007 (OK 3, st. 128-130) ontkent opnieuw dat hij aan [redacted] diens paspoort vroeg. Hij blijft erbij dat hij eerst van hem een slag heeft gekregen en dat er dan wederzijds slagen zijn gevallen. Hij bevestigt ook zijn verhaal over de GSM.

In het herverhoor op 14 september 2007 verklaart [redacted] wel dat zijn zoon "het GSM-toestel van (de vriend van [redacted]) als borg genomen heeft". Zijn zoon zou dan het GSM-toestel via café [redacted] hebben teruggegeven (OK 4, st. 7).

[redacted], die zich bevond in het gezelschap van [redacted], kon niet worden aangetroffen en verhoord (OK 4, st. 121).

De verklaringen over een teruggave van de GSM door [redacted] in café [redacted] konden evenmin worden gecontroleerd. De uitbaters van het café waren op het ogenblik van feiten op reis.

## II. ZAAK ONDER REFERTE II

### Algemeen

De beklaagden worden vervolgd voor:

- huisjesmelkerij (tenlastelegging B) en overtreding van de Vlaamse Wooncode (tenlastelegging E2) ten aanzien van e.a. over de periode van 9 september 2007 tot 20 november 2007 (woning );
- overtreding van de Vlaamse Wooncode in de woning , ten aanzien van de familie , in de periode van 16 augustus 2004 – na verbetering van de dagvaarding 16 augustus 2005 – tot 9 september 2007 (tenlastelegging D1) en van 9 september 2007 tot 20 november 2007 (tenlastelegging E1);
- overtreding van de Vlaamse Wooncode in de woning , ten aanzien van , e.a., in de periode van 10 juni 2007 tot 9 september 2009 (tenlastelegging D2) en van 9 september 2007 tot 20 november 2007 (tenlastelegging E6);
- overtreding van de Vlaamse Wooncode in de woning , ten aanzien van de , in de periode van 1 november 2007 tot 20 november 2007 (tenlastelegging E3);
- overtreding van de Vlaamse Wooncode in de woning , ten aanzien van de familie , in de periode van 1 november 2007 tot 20 november 2007 (tenlastelegging E4);
- overtreding van de Vlaamse Wooncode in de woning , ten aanzien van en , in de periode van 1 november 2007 tot 20 november 2007 (tenlastelegging E5).

Het gerechtelijk onderzoek wordt geopend naar aanleiding van de geweldplegingen ten aanzien van huurders door en

De woningen zijn eigendom van de beklaagden. werd éénmaal verhoord op 21 november 2007 (OK 2, st. 13). Zij verklaart dat haar echtgenoot zich inlaat met de verhuring van de panden en de administratie. Zij weet niet wie er woont; haar echtgenoot volgt alles op.

verklaart dat hij alles regelt wat de verkoop en de verhuur van hun eigendommen betreft. Zijn vrouw weet daar weinig of niets van (OK 2, st. 220).

Naast de woningen die worden verhuurd zijn zij ook eigenaar van hun eigen woning in de en van een pand in de dat wordt verbouwd. Hij heeft deze woningen gekocht in de periode 1995-2004. Hij heeft een lening van 25 jaar lopen. Met de huurgelden van ongeveer 3000 euro per maand betaalt hij zijn lening af.

De twee woningen in de en de woning in de staan te koop omdat hij geld nodig heeft om zijn bakkerij op te starten die hij zal openhouden in het pand aan de

Hij heeft ook een zaak in tweedehandswagens gevestigd in het pand aan de \_\_\_\_\_ (Aan de oprit van de verhuurde woning in de \_\_\_\_\_ staan er dan ook heel wat voertuigen: OK 2, st. 135-141).

#### Tenlastelegging A

Bij de huiszoeking op 20 november 2007 in de woning in de \_\_\_\_\_ (OK 2, st. 46 e.v.) treft de politie zeven Bulgaarse mensen aan. Ze bemerken in de woonkamer tientallen kakkerlakken. De kakkerlakken lopen over het meubilair en de muren (st. 70):

\_\_\_\_\_ verklaart er sinds begin september 2007 te wonen. Hij huurt krachtens een mondelinge overeenkomst en betaalt 600 euro per maand. De eigenaar komt de huur zelf ophalen maar controleert de woning niet. Hij heeft geen waarborg moeten betalen.

Hij beschikt alleen over een Bulgaarse identiteitskaart en een aankomstverklaring. Hij probeert wat in het zwart te werken. Zijn vrouw werkt onder het statuut van vennoot in een Turkse bakkerij.

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ verblijven er met hun dochter \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_) en haar man \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_) en hun dochtertje \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_).

Volgens de verklaring van \_\_\_\_\_ verblijft hij er met zijn vrouw en zijn twee kinderen van 29 en 27 jaar (OK 2, st. 71).

Voorts was er nog het koppel \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ dat "op bezoek" was. \_\_\_\_\_ is echter op het adres \_\_\_\_\_ ingeschreven (OK 2, st. 51).

\_\_\_\_\_ vindt het wooncomfort niet in overeenstemming met de huurprijs: de waterboiler is stuk, er zijn veel vochtproblemen, waardoor zijn kleinkind veel ziek is, de vele kakkerlakken, ...

De eigenaar zegde hem dat hij de gebreken maar zelf moest verhelpen en dat hij zo niet maar moest vertrekken. Hij kan geen andere woning huren want dan zou hij een waarborg moeten betalen en dat kan hij niet.

\_\_\_\_\_ verklaart op 20 november 2007 dat er in de woning een Bulgaars gezin bestaande uit de ouders en twee kinderen wonen. Er werd volgens hem een huurcontract opgesteld dat nu bij de politie ligt (wat niet juist is: OK 2, st. 50). De huur bedraagt 600 euro. De huurders hebben geen waarborg betaald omdat ze daarvoor het geld niet hadden maar betalen wel correct de huur. De man werkt volgens hem bij een bouwbedrijf. Hij weet niet dat er drie Bulgaarse gezinnen in de woning wonen.

#### Tenlasteleggingen D en E



De Wooninspecteur stelde na de controle op 20 november 2007 voor elk van de woningen een herstellvordering op (OK 3, st. 97, 127, 171, 199, 234, 266).

Het college van burgemeester en schepenen van de stad deelde mee zelf geen herstellvordering in te stellen maar zich aan te sluiten bij de herstellvorderingen van de Vlaamse Wooninspectie. Het straf dossier bevat de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in die zin (beslissingen van 29 april 2010 en 5 mei 2010) voor de woningen

### 1. Woning

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning ongeschikt (69 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 3, st. 181): talrijke gebreken aan de elektrische installatie, niet-conforme toevoerbuis en koppelingsstukken op de gastoevoer in de woonkamer, allerlei flagrante gebreken aan de gaskachels in de woonkamer en een slaapkamer waardoor ernstig risico op CO-intoxicatie (zie foto's OK 2, st. 63 en OK 3, st. 195) en voorts diverse gebreken (o.a. vochtschade met ernstige schimmelvorming, zie foto's st. 194 en 198, onvoldoende verluchting, ...)

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de woning nog ongeschikt (25 strafpunten) (OK 4, st. 69).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning niet meer ongeschikt maar had zij wel nog 6 strafpunten omwille van opstijgend vocht met vochtschade en schimmelvorming in de woonkamer en een te steile trap tussen de eerste en tweede etage (OK 4, st. 177).

### 2.

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning ongeschikt (81 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 3, st. 137): talrijke gebreken aan de elektrische installatie, niet-conforme toevoerbuis en koppelingsstukken op de gastoevoer in de woonkamer en keuken, allerlei gebreken aan de gaskachel in de woonkamer waardoor ernstig risico op CO-intoxicatie en voorts diverse gebreken (o.a. vochtschade met schimmelvorming – vooral in de badkamer: zie OK 3, st. 156 – , onvoldoende verluchting, ...)

De gebreken aan de gaskachel zijn bijzonder ernstig. De gaskachel heeft geen afvoerbuis zodat alle verbrandingsgassen in de woonkamer terecht komen. Er zijn ook vele gasplaatjes gebroken (foto's OK 3, 154).

De woning was voordien al (in juni 2004) ongeschikt bevonden maar werd na uitvoering van werken uiteindelijk niet ongeschikt verklaard (OK 3, st. 169).

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de woning nog ongeschikt (29 strafpunten) (OK 4, st. 5).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning niet meer ongeschikt maar had zij wel nog 12 strafpunten omwille van vochtschade met schimmelvorming ter hoogte van het trapbordes en onvoldoende afscherming van het keldergat (OK 4, st. 165).

De huurder klaagde over kakkerlakken (OK 1, st. 28).

verklaart dat de familie er al een tweetal jaar woont. Hij denkt dat de huur aanvankelijk 450 euro was en nu 600 euro (OK 3, st. 221).

Het huurcontract werd opgesteld volgens de datum boven de handtekeningen op 16 augustus 2005 (OK 2, st. 30). Op het huurcontract staat weliswaar vermeld dat de huur een aanvang neemt op "1 jaar" om te eindigen op 16 augustus 2005. verklaarde eerst een tijd bij zijn broer in te hebben gewoond alvorens op 16 augustus 2005 naar te komen (OK 2, st. 25).

De datum "16 augustus 2004" die de dagvaarding vermeldt, berust dan ook op een materiële vergissing en wordt verbeterd als "16 augustus 2005".

### 3. Woning

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning ongeschikt (83 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 3, st. 106): talrijke gebreken aan de elektrische installatie, niet-conforme koppelingsstukken op de gastoevoer naar de gaskachel in een slaapkamer, op drie kamers diverse problemen met de gastoestellen waardoor ernstig risico op CO-intoxicatie en voorts diverse gebreken (o.a. vochtschade, onvoldoende ventilatie, ...)

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de woning nog ongeschikt (16 strafpunten) (OK 4, st. 26).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning niet meer ongeschikt maar had zij wel nog 3 strafpunten omwille van een te steile trap tussen de eerste en tweede etage (OK 4, st. 153).

Het huurcontract werd afgesloten op 10 juni 2007 (OK 2, st. 244) tegen een huurprijs van 500 euro. Huurster verklaart dat zij 700 euro betaalt (OK 3, st. 6). verklaart dat ze 600 euro per maand betalen: hij vraagt 600 euro omdat de huurders een binnenmuur van de badkamer en een raam beschadigd hebben en daarom gingen ze ermee akkoord tot januari 2008 600 euro te betalen.

### 4. Woning

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning ongeschikt (67 strafpunten).

Er is een gevaar van elektrocutie door de aanwezigheid van een lichtpunt in de buurt van de douche en risico op ontploffing of brand door de

aansluiting van een gaskachel met een niet-conforme flexibele slang. Voorts worden o.a. allerlei tekortkomingen (o.a. vochtschade, geen verwarming in badkamerruimte en toilet) en gebreken (o.a. trap, geen verluchtingsmogelijkheden in diverse ruimtes) vastgesteld.

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de woning nog ongeschikt (20 strafpunten) (OK 4, st. 5).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning niet meer ongeschikt maar had zij wel nog 6 strafpunten omwille van opstijgend grondvocht aan de voorgevelmuur en vochtschade aan de buitenmuren van twee slaapkamers onder het dakraam (OK 4, st. 141).

De huur bedraagt 500 euro (verklaring : OK 2, st. 220 en verklaring : OK 2, st. 109). De huurders hebben meteen twee maanden huur betaald voor de maanden oktober en november (OK 2, st. 107), wat bevestigd (OK 2, st. 220).

## 5. Woning

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning ongeschikt (65 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 3, st. 244): talrijke gebreken aan de elektrische installatie, niet-conforme aansluiting van diverse gaskachels in de woning, ernstig risico op CO-intoxicatie doordat de aansluiting van diverse gaskachels op de schouw onvoldoende verdicht is, naast enkele kleinere gebreken.

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de woning nog ongeschikt en onbewoonbaar (77 strafpunten) (OK 4, st. 5).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning nog ongeschikt (18 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 4, st. 201-202) door een niet afgeschermd elektrische leiding en een niet correct afgesloten wachtleiding voor gas. Er was ook nog beginnende vochtschade.

Bij de laatste controle op 30 januari 2009 bleken de resterende gebreken, op de beginnende vochtschade na (3 strafpunten) te zijn weggewerkt (OK 4, st. 219).

verklaarde dat het Turkse gezin er sinds een week woont. De huurprijs bedraagt 500 euro (OK 2, st. 222).

bevestigde dat ze er wonen sinds november en dat ze 500 euro betaalden. Zij verklaarde dat de huisbaas een huurovereenkomst zou opmaken en een betalingsbewijs voor de 500 euro zou opstellen maar dat was nog niet gebeurd (OK 2, st. 150).

## 6. Woning

Bij de controle op 20 november 2007 was deze woning opgedeeld in twee zelfstandige woningen. De woning A was ongeschikt (19 strafpunten) en onbewoonbaar (OK 3, st. 208); de woning B was ongeschikt (OK 3, st.

209). Er waren diverse gebreken aan de elektrische installatie. In woning A was er ernstig risico op CO-intoxicatie door de onvoldoende hoge schouw aan de gasgeiser in de keuken en diverse kleinere gebreken (vochtschade, gebrek aan ventilatie, ...). In de woning B was vooral sprake van vochtschade.

Bij hercontrole op 25 november 2008 was de indeling van de woning gewijzigd zodat er nu sprake is van slechts één zelfstandige woning. De woning is nog ongeschikt (42 strafpunten) (OK 4, st. 5).

Bij hercontrole op 19 december 2008 was de woning ongeschikt (42 strafpunten) maar ook onbewoonbaar (OK 4, st. 189). Er bleek een oven onder de trap geplaatst die voor verhitte van de trap zorgde. Voorts was er het risico van ontploffing of brand doordat een gasleiding zonder dop was. Er waren ook nog gebreken aan een trap en een verstopte gootsteen in de keuken.

Bij de laatste controle op 30 januari 2009 was de woning niet meer ongeschikt of onbewoonbaar maar de problemen met de gebrekkige trap en verstopte gootsteen waren nog niet opgelost (12 strafpunten) (OK 4, st. 237).

\_\_\_\_\_ verklaart dat \_\_\_\_\_ in de woning op de eerste etage (woning \_\_\_\_\_) er al twee maanden woont; de huur bedraagt 500 euro. Volgens \_\_\_\_\_ werd de huur einde oktober 2007 overeengekomen met ingang op 1 november 2007.

Voor huur van de tweede etage (woning \_\_\_\_\_) diende er geen huur te worden betaald, wat de Bulgaarse bewoners bevestigen (OK 2, st. 155).

## **B. BESPREKING**

### **B.1. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ : tenlasteleggingen A, B, D en E van de zaak onder referte I**

De beklagde betwist de tenlasteleggingen A en B. Hij betwist niet de tenlasteleggingen D en E.

#### **B.1.1. Tenlastelegging A**

1. De beklagde voert in het algemeen aan dat de ten laste gelegde feiten niet vallen onder de in art. 347bis Strafwetboek bedoelde gevallen.

De beklagde voert in het bijzonder aan dat hij \_\_\_\_\_ niet heeft aangehouden, gevangen gehouden of ontvoerd.

2. Het moreel bestanddeel van het misdrijf van gijzeling bestaat in de bedoeling iemand te doen borg staan voor de voldoening door een derde aan een bevel of voorwaarde.

De wetgever heeft in art. 347bis Strafwetboek een opsomming gegeven van mogelijke bevelen of voorwaarden. Die opsomming is niet beperkend en louter exemplatief, zoals blijkt uit de woorden "onder meer" (Th. Denys en C. De Roy, "Gijzeling" in *Comm. Strafr.*, nr. 8).

De oorspronkelijke bedoeling van de wetgever was de gijzeling te voorzien als verzwarende omstandigheid bij het misdrijf van ontvoering van minderjarigen en bij het misdrijf wederrechtelijke aanhouding of gevangenhouding (*Parl. St. Senaat*, 1974-75, nr. 554/1, p. 3). In het ene geval werd een strafverzwaring voorzien wanneer de minderjarige werd ontvoerd "om borg te blijven voor de voldoening aan een bevel of voorwaarde"; in het andere geval wanneer de gegijzelde persoon werd vastgehouden "hetzij om hem borg te doen staan voor de voldoening aan een bevel of een voorwaarde, hetzij om een misdaad of een wanbedrijf voor te bereiden of te vergemakkelijken, hetzij om de vlucht van de daders van een misdaad of wanbedrijf of hun medeplichtigen in de hand te werken of ze hun straf te doen ontgaan". Na bespreking in de senaatscommissie werden beide bepalingen samengebracht in een nieuwe bepaling die het misdrijf van gijzeling omschreef. Het morele bestanddeel bleef omschreven als "hetzij om hem borg te doen staan voor de voldoening aan een bevel of een voorwaarde, hetzij om een misdaad of een wanbedrijf voor te bereiden of te vergemakkelijken, hetzij om de vlucht van de daders van een misdaad of wanbedrijf of hun medeplichtigen in de hand te werken of ze hun straf te doen ontgaan" (*Parl. St. Senaat*, 1974-75, nr. 554/2, p. 6). Na een als louter vormelijk bedoelde tekstwijziging keurde de senaatscommissie de wetsbepaling goed die aan het misdrijf van gijzeling zijn huidige omschrijving geeft.

Uit deze wetsgeschiedenis blijkt dat om het even welk bevel of voorwaarde, ter voldoening waarvan een persoon wordt vastgehouden, tot het misdrijf van gijzeling kan leiden. De duidelijke bewoordingen van de wet leiden tot dezelfde conclusie.

Het is bijgevolg ten onrechte dat in de kamercommissie werd gesuggereerd dat, hoewel de opsomming in art. 347bis Strafwetboek niet limitatief maar exemplatief is, de genoemde voorbeelden het de rechter mogelijk moeten maken "de nodige aanknopingspunten te vinden" (*Parl. St. Kamer*, 1974-75, nr. 618/3, p. 3; vgl. A. De Nauw, *Inleiding tot het bijzonder strafrecht*, Kluwer, 2010, p. 128, nr. 144).

Bij een aanhouding, gevangenhouding of ontvoering van een persoon om hem borg te doen staan voor de betaling van achterstallige huur, is het door de strafwet vereiste intentionele element dan ook aanwezig.

3. Ook het materiële element van het misdrijf gijzeling is aanwezig.

Zoals mede uit de verklaring van \_\_\_\_\_ volgt, blijkt niet dat de  
beklaagde het slachtoffer heeft aangehouden op het ogenblik waarop  
in de auto van de beklaagde is gestapt.

Uit de eerste verklaring die de beklaagde op 26 juli 2007 aflegde, en zoals  
bevestigd door de verklaringen van het rechtstreekse slachtoffer  
\_\_\_\_\_ diens ouders \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

en twee van de drie vrienden van de beklaagde,  
 en blijkt wel dat het slachtoffer nadien van zijn  
 vrijheid werd beroofd.

De aanhouding bestaat in het stellen van een hindernis die aan het slachtoffer de persoonlijke vrijheid ontnemt om te gaan en te komen. De aanhouding wordt ogenblikkelijk voltrokken, wat ook de duur van de gevangenhouding is die er het gevolg van is. De gevangenhouding is een voortzetting van de ontneming van de vrijheid aan een persoon op die wijze dat deze persoon, in acht genomen de feitelijke omstandigheden, in de onmogelijkheid is zich te bevrijden of hulp in te roepen (zie Th. Denys en C. De Roy, "Gijzeling" in *Comm. Strafr.*, nr. 2).

Tijdens de autorit en in het park, in aanwezigheid van de vrienden van de beklaagde, werd aan de persoonlijke vrijheid om te gaan en te komen, ontnomen.

De beklaagde hield onder zijn macht om hem te doen bellen met zijn vader voor de betaling van de achterstallige huur en om van de ouders van te verkrijgen dat zij de achterstallige huur zouden betalen.

Op dat ogenblik was het misdrijf van gijzeling voltrokken. Het volstaat dat het opzet de gegijzelde borg te doen staan voor de voldoening van het bevel of de voorwaarde, bestaat op het ogenblik waarop de dader zich meester maakt van het gegijzelde slachtoffer (Th. Denys en C. De Roy, "Gijzeling" in *Comm. Strafr.*, nr. 7).

Uit de eensluidende verklaringen van en blijkt voorts dat in de wagen opgesloten bleef zitten tot wanneer zijn ouders 250,00 EUR betaalden en ook, omdat zij de beoogde 1.000,00 EUR niet konden betalen, hun paspoorten afgaven.

4. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging A van de zaak onder referte I ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

#### B.1.2. Tenlastelegging B

De verklaring van is volledig geloofwaardig en wordt bevestigd door de materiële vaststellingen (o.a. aard van de verwondingen) en grotendeels door de verklaring van de beklaagde zelf.

De beklaagde bevestigt dat hij heeft geslagen, met de hulp van zijn vriend, en door middel van een voorwerp, door hem omschreven als "iets ijzerachtigs".

De bewering van de beklaagde dat hij toevallig "iets ijzerachtigs" op de grond zag liggen, is niet geloofwaardig. Het staat hoe dan ook vast dat de

beklaagde gebruik maakte van een wapen of een op een wapen gelijkend voorwerp.

Evenmin geloofwaardig is de bewering van de beklaagde dat hij alleen geld vroeg van \_\_\_\_\_ en niet diens paspoort. Het valt niet in te zien welk belang \_\_\_\_\_ erbij zou hebben op dit punt te liegen. Zijn verklaring strookt met het patroon van afdreiging waarvan ook de familie \_\_\_\_\_ het slachtoffer was geworden. Uiteindelijk doet het er niet toe of het voorwerp van de afpersing een paspoort was, zoals de rechtbank aanneemt, of een som geld, zoals de beklaagde beweert. Ook in dat laatste geval heeft \_\_\_\_\_ zich aan het onder B ten laste gelegde feit schuldig gemaakt.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging B van de zaak onder referte I ten aanzien van de beklaagde \_\_\_\_\_ naar voldoening van recht bewezen is.

#### B.1.3. Tenlastelegging D

De beklaagde heeft tijdens het gerechtelijk onderzoek bevestigd dat hij samen met zijn vader \_\_\_\_\_ heeft geslagen. Hij betwist overigens deze tenlastelegging niet.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging D van de zaak onder referte I, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

#### B.1.4. Tenlastelegging E

De beklaagde betwist het onder E ten laste gelegde feit niet.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging E van de zaak onder referte I, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

### **B.2. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ : tenlasteleggingen B, D1 en D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II**

Deze beklaagde vraagt de vrijspraak.

Uit het strafdossier blijkt niet dat deze beklaagde positieve daden stelde die daderschap of mededaderschap aan de haar ten laste gelegde feiten opleveren. Het blijkt niet dat zij huurcontracten voorbereidde of afsloot, de huur inde of op enige andere wijze instond voor de verhuring van de woningen. De huurders kenden alleen " \_\_\_\_\_ " als verhuurder.

Evenmin is bewezen dat zij als mede-eigenares verzuimd heeft te handelen op een dergelijke wijze dat, gelet op de ermee gepaard gaande

omstandigheden, het verzuim de uiting zou zijn van een opzet om bij te dragen aan de ten laste gelegde feiten door het mogelijk maken of het vergemakkelijken ervan.

Aan de tweede beklagde moet ontslag van rechtsvervolging worden verleend.

**B.3. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ : tenlastelegging D van de zaak onder referte I en tenlasteleggingen B, D1 en D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II**

**B.3.1. Tenlastelegging D van de zaak onder referte I**

De beklagde betwist niet de tenlastelegging D van de zaak onder referte I. Uit de verklaringen van hemzelf en zijn zoon tijdens het onderzoek is inderdaad komen vast te staan dat \_\_\_\_\_ ook door hemzelf werd geslagen.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging D van de zaak onder referte I, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklagde naar voldoening van recht bewezen is.

**B.3.2. Tenlastelegging B van de zaak onder referte II**

De beklagde betwist het onder B ten laste gelegde feit van huisjesmelkerij.

Hij betwist:

- dat de huurders zich in een preciaire toestand bevonden;
- dat hij de intentie had misbruik te maken van de bijzondere kwetsbare positie van deze personen
- dat hij de bedoeling had een abnormaal profijt te realiseren.

De rechtbank beoordeelt dit verweer als volgt.

**B.3.2.a. Preciaire administratieve en sociale toestand**

Er is sprake van een preciaire administratieve toestand van een vreemdeling indien de vreemdeling wel op legale wijze zich in het land bevindt maar slechts een tijdelijk verblijfsrecht heeft (zie ook T. Vandromme, "Huisjesmelkerij" in *Comm. Strafr.*, nr. 8).

De echtgenoten \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_) en \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_) beschikten over een aankomstverklaring van de Stad \_\_\_\_\_ (afgeleverd op respectievelijk \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_) die slechts een verblijf van korte duur toeliet (respectievelijk tot 27.12.2007 en 10.02.2008: OK 2, st. 48).

De beklagde was op de hoogte van deze preciaire administratieve toestand. Hij verklaarde dat zijn huurders bij zijn weten Belgische tijdelijke verblijfsdocumenten hadden (OK 3, st. 221).



Ook de precare sociale toestand van zijn huurders was de beklagde bekend. Hij verklaarde dat zijn huurders geen waarborg hadden betaald omdat zij er het geld niet voor hadden.

Hun positie in als tijdelijke nieuwkomers uit Bulgarije zonder bijzondere kwalificaties op de arbeidsmarkt was hoe dan ook zeer precair. Dat zou hebben gewerkt voor een bouwbedrijf zoals de beklagde meende te weten (wat echter niet bevestigd: OK 2, st. 72-73), dan wel dat werkte in een bakkerij (wellicht in een onregelmatig statuut: OK 3, st. 39), doet hieraan niets af.

### B.3.2.b. Misbruik van de bijzondere kwetsbare positie van die persoon

Het misbruik bestaat erin dat de huisjesmelker weet dat de huurder wel akkoord zal moeten gaan met de aangeboden woongelegenheden en de voorgestelde prijs omdat de huurder toch niet op de reguliere huurmarkt terecht kan. Alleen hierdoor slaagt de huisjesmelker erin een gebrekkige woongelegenheden te verhuren tegen de gevraagde prijs (vgl. T. Vandromme, "Huisjesmelkerij" in *Comm. Strafr.*, nr. 9).

Het misbruik van de kwetsbare positie van personen houdt in dat de betrokken personen worden behandeld op een negatieve, benadelende wijze waarop andere personen, die zich niet in een kwetsbare positie bevinden, niet zouden worden behandeld.

Het staat vast dat de woonkwaliteit van de woning naar objectieve maatstaven abominabel was.

Het gaat over een kleine rijwoning van 3,30 meter breed en 8 meter diep met een gelijkvloers (bestaande uit een woonkamer en slaapkamer) met een aanbouw van 3,30 meter op 3,85 meter waarin zich een kleine keuken en (onverwarmde) badkamer bevinden, en met één etage (met twee slaapkamers) en een zolder. Er is een heel klein achterkoertje van ongeveer 2 op 2,5 meter.

Volgens de normen krachtens de Wooncode is de woning geschikt voor bewoning door drie personen.

Het is niet aannemelijk dat voor gezinnen met drie personen, die zich niet in een kwetsbare positie bevinden, geen kleine maar geschikte huurwoningen (zonder tuin en zonder bruikbare achterkoer) beschikbaar zijn tegen een huurprijs van 600,00 EUR.

De beklagde verwijst in dit verband naar de gemiddelde huurprijs van een eengezinswoning volgens de cijfers van de Woonsurvey van 2005 en die voor de provincie Oost-Vlaanderen een gemiddelde huurprijs van 420,00 EUR zou opleveren met een maximum van 1.100,00 EUR.

Wellicht verwijst de beklagde naar het gemiddelde van 419,33 EUR (met een maximum van 1.100,00 EUR) dat de Vlaamse Wooninspectie vermeldde voor een niet-conforme eengezinswoning in Oost-Vlaanderen in haar "Verslag acht jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie. April 2010"

(<http://www.rwo.be/Portals/100/PDF/inspectie/Jaarverslag%208ste%20werkjaar.pdf>).

Een studie gebaseerd op de Woonsurvey 2005 vermeldt voorts een gemiddelde prijs op de privé-huurmarkt van 431,00 EUR (te raadplegen op [http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/6305/Wonen\\_in\\_Vlaanderen\\_resultaten\\_woonsurvey\\_2005\\_en\\_de\\_uitwendige\\_woningschouwing\\_2005\\_editie\\_2007.pdf](http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/6305/Wonen_in_Vlaanderen_resultaten_woonsurvey_2005_en_de_uitwendige_woningschouwing_2005_editie_2007.pdf)).

Indien kan worden aangenomen dat de huurprijs hoger ligt voor woningen in stedelijk gebied en dat de huurprijzen sinds 2005 zijn gestegen, zijn er belangrijkere factoren die pleiten tegen een afwijking van het gemiddelde: de eengezinswoning die de beklaagde verhuurde, bevindt zich in het segment van de goedkoopste woningen (kleine rijwoning in een niet aantrekkelijk gelegen stadsdeel zonder tuin of echte koer) én voldoet bovendien kennelijk niet aan de woningkwaliteitsnormen.

De gevraagde huur van 600,00 EUR ligt dan ook merkkelijk hoger dan de gemiddelde huurprijs voor zelfs niet-conforme woningen.

Het misbruik van de kwetsbaarheid van de betrokkenen wordt bevestigd door het feit dat de beklaagde geen huurcontract opstelde. De beklaagde geeft hiervoor geen aanvaardbare reden. Misschien heeft de beklaagde ook geen huurcontract opgesteld omdat de rijwoning destijds te koop was gesteld (verklaring van de beklaagde, OK 3, st. 220, en vaststelling van de politie: OK 2, st. 50).

Deze context maakt ook de verklaring van de huurder geloofwaardig.   
verklaarde dat de beklaagde te kennen had gegeven dat hij de gebreken niet zou herstellen en dat zij konden vertrekken indien zij het daarmee niet eens waren.

Dit is geen huurrelatie waartoe niet-kwetsbare personen zich zouden laten dwingen.

De omstandigheid dat voor Bulgaarse nieuwkomers nauwelijks of geen kwalitatief woningaanbod bestaat, vermindert niet de verantwoordelijkheid van de beklaagde. De beklaagde bewijst zijn kwetsbare huurders geen dienst wanneer hij hun zonder de waarborg van een huurcontract een abominabel rijhuisje verhuurt tegen een huurprijs die niet-kwetsbare personen voor een geschikte rijwoning betalen.

Dat de beklaagde niet actief op zoek is gegaan naar zijn huurders, sluit de vaststelling van misbruik niet uit. Het misbruik doet zich immers voor wanneer de verhuurder, geconfronteerd met de vraag van kwetsbare personen in woonnood, het aanbod doet van verhuring van een ongeschikte woning tegen een manifest te hoge huurprijs.

### B.3.2.c. Verhuring in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid

Dit constitutioneel bestanddeel – dat verwijst naar het recht van eenieder om een menswaardig leven te leiden, met inbegrip van het recht op een behoorlijke

huisvesting – is volgens de bedoeling van de wetgever aanwezig in gevallen zoals *“het kennelijk ontbreken van, het kennelijk tekort aan of het kennelijk gevaar verbonden aan elektrische of sanitaire voorzieningen dan wel kennelijk te kleine ruimten in verhouding tot het aantal gehuisveste huurders”* (Parl. St. Kamer, 2004-05, nr. 1560/1, p. 26; zie T. Vandromme, *“Huisjesmelkerij”* in *Comm. Strafr.*, nr. 14).

Als merkantste concrete woonomstandigheden kunnen worden vermeld:

- in de badkamer was er bijzonder ernstige vochtschade en schimmelvorming (zie foto's OK 3, st. 192 en 194; OK 2, st. 58-60);
- ook in de keuken (foto OK 3, st. 194) en in één van de drie slaapkamers (foto OK 3, st. 198) was er aanzienlijke vochtschade met schimmelvorming;
- vele ernstige gebreken aan de elektriciteitsleidingen (zie o.a. foto OK 3, st. 192) hielden een gevaar van elektrocutie in;
- de gasgeiser in de keuken functioneerde niet; door de defecte gasgeiser beschikten de bewoners niet over warm water in de badkamer of de keuken; indien de gasgeiser wel zou functioneren, was er overigens een ernstig risico op CO-intoxicatie door een gebrekkige uitmonding van het toestel;
- er was geen verwarming in de badkamer;
- één van de slaapkamers beschikte niet over verluchting;
- de gaskachel in de woonkamer vertoonde twee ernstige gebreken met een ernstige risico op ontploffing; deze gaskachel alsook een gaskachel in een slaapkamer hielden bovendien een ernstig risico op CO-vergiftiging in.

De woning was dan ook kennelijk ongezond en onveilig en liet geen bewoning in overeenstemming met de menselijke waardigheid toe.

#### B.3.2.d. Misbruik met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren

Een huurprijs van 600,00 EUR voor een klein, ongezond en onveilig rijhuisje is in alle opzichten een abnormaal profijt.

Een woning die niet voldoet aan de woninkwaliteitsvereisten komt niet in aanmerking voor verhuur en vanuit dit opzicht zou elke huur al als een abnormaal profijt kunnen worden beschouwd (in die zin T. Vandromme, *“Huisjesmelkerij”* in *Comm. Strafr.*, nr. 17).

Ook wanneer bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijkte profijt rekening wordt gehouden met het geboden comfort, de aanwezigheid en staat van sanitaire voorzieningen, de uitrusting of oppervlakte van het onroerend goed, de veiligheid en stabiliteit, en de ontvangen huurprijs (in die zin P. De Smedt, *“De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen”* in *Onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Brussel, Larcier, 2008, 429, met verwijzing naar Cass. 13 april 1999, AR P.98.0898.N inzake art. 380bis, §1, 3°, Sw.), blijkt dat de gevraagde huur van 600,00 EUR een abnormaal profijt uitmaakt. De rechtbank verwijst daartoe naar de belabberde staat van de woning, zoals hierboven besproken, en de wezenlijk

hoge huurprijs in vergelijking met de gemiddelde huurprijs voor (zelfs niet-conforme) eengezinswoningen.

#### B.3.2.e. Conclusie

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging B van de zaak onder referte II, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

#### B.3.3. Tenlasteleggingen D1 en D2 en E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II

De beklaagde betwist niet de tenlasteleggingen D1 en D2 van de zaak onder referte II.

De beklaagde betwist evenmin de tenlasteleggingen E1-E6 met uitzondering van de verzwarende omstandigheid die hij wel betwist. Hij wijst in het bijzonder op de korte duur van de onder E ten laste gelegde periodes.

De vaststellingen van de Wooninspectie tonen afdoende de onder D en E ten laste gelegde feiten aan.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, staat vast.

De verzwarende omstandigheid werd ingevoerd door het decreet van 7 juli 2006 dat art. 20, §1, van de Vlaamse Wooncode wijzigde. Deze gewijzigde bepaling trad in werking op 9 september 2007.

De relatief korte duur van de ten laste gelegde periode waarin de gewoonte een verzwarende omstandigheid uitmaakt, belet geenszins de vaststelling van de gewoonte: de verhuring van de woningen en na 9 september 2007 was een voortzetting van de verhuring van deze woningen, in dezelfde omstandigheden, vóór 9 september 2007 en voorts voldeden alle in tenlasteleggingen E bedoelde woningen niet aan de eisen van de Vlaamse Wooncode.

Aldus staat vast dat de door de Vlaamse Wooncode strafbaar gestelde activiteit herhaaldelijk en geregeld werd gesteld. De omstandigheid dat de huiszoekingen in de verschillende woningen op 20 november 2007 aan de onder E ten laste gelegde feiten een einde hebben gemaakt, doet hieraan niets af.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlasteleggingen D1, D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

## **C. STRAFTOEMETING**

### **C.1. Ten aanzien van**

De tenlasteleggingen A, B, D en E van de zaak onder referte I zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De zwaarste straf is die voor de tenlastelegging A (referte I), namelijk na correctionalisering, een gevangenisstraf van 3 jaar tot 10 jaar en een facultatieve geldboete van 26 tot 1.000 euro.

Voor de feiten bedoeld in art. 347bis Strafwetboek kan de rechtbank geen werkstraf uitspreken. De rechtbank beschikt bijgevolg niet over een alternatief voor de gevangenisstraf.

De op te leggen gevangenisstraf wijst de beklaagde erop dat hij zeer ernstige misdrijven heeft gepleegd. Hij tastte de persoonlijke vrijheid en de fysieke integriteit van personen aan. Hij heeft en in het bijzonder met de slagen die hij toebracht, ernstig in het gezicht verwond. Zijn motief was het verkrijgen van genoegdoening als verhuurder. De beklaagde moet beseffen dat huurgeschillen niet met geweld worden opgelost. De beklaagde is niet in staat gebleken zichzelf te corrigeren: na de gijzeling op 19 juli 2007 bleef hij ook de dagen nadien geweld gebruiken.

De beklaagde is jong. Hij pleegde de feiten op 19-jarige leeftijd. Hij beschikt over een blanco strafregister. Mede gelet op de relatief beperkte impact van de gijzeling waartoe hij is overgegaan, volstaat de minimumgevangenisstraf.

De beklaagde zal zich ernstig moeten inspannen om zijn plaats te vinden binnen de maatschappij. Om hem te ondersteunen bij deze inspanningen wordt voor de op te leggen gevangenisstraf grotendeels probatie-uitstel, zoals hierna bepaald, toegekend.

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

Overeenkomstig artikel 1 §2 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie werd de beklaagde voor de sluiting van de debatten door de rechtbank ingelicht over de draagwijdte van de probatiemaatregelen en werd hij tevens in zijn opmerkingen gehoord.

De beklaagde ging akkoord met de voorgestelde probatievoorwaarden.

### **C.2. Ten aanzien van**

De tenlasteleggingen D van de zaak onder referte I en de tenlasteleggingen B, D1, D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II zijn de

opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De zwaarste straf is deze voor de tenlasteleggingen E1 tot en met E6 (referte II), namelijk een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000,00 tot 100.000,00 euro.

#### Gevangenisstraf en geldboete

De beklaagde pleegde de misdrijven huisjesmelkerij en krotverhuur uit financiële overwegingen. Hij beoogde een maximale opbrengst uit verhuur zonder enigszins te investeren in de panden die hij verhuurde. De bestraffing dient dan ook hoofdzakelijk van geldelijke aard te zijn. Voor de op te leggen gevangenisstraf kan dan ook volledig uitstel worden toegekend.

De op te leggen gevangenisstraf kan tot het minimum worden beperkt. Deze gevangenisstraf brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten tot uitdrukking: zijn handelingen hebben afbreuk gedaan aan de menselijke waardigheid van zijn huurders en aan het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).

De door hem gepleegde feiten zijn bovendien niet beperkt: zij strekken zich uit over zes woningen en talrijke bewoners.

Wat de tenlastelegging D van de zaak onder referte I betreft, onderstreept de rechtbank dat de beklaagde in het verleden al tweemaal, weliswaar vele jaren geleden, voor opzettelijke slagen en verwondingen werd veroordeeld. Zelfs de grofste tekortkomingen door een huurder of de zwaarste beledigende uitlatingen kunnen geen moedwillig toegebrachte slagen rechtvaardigen.

Rekening houdend met al deze omstandigheden bepaalt de rechtbank de op te leggen gevangenisstraf op één jaar, waarvoor de rechtbank volledig uitstel toekent, en de op te leggen effectieve geldboete op 1.000,00 EUR.

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

#### Bijzondere verbeurdverklaring van het onroerend goed voorwerp van de tenlastelegging B in de zaak onder referte II

Overeenkomstig art. 433terdecies, tweede lid, Strafwetboek dient de rechtbank de verbeurdverklaring van het onroerend goed gelegen te  
uit te spreken.

Overeenkomstig art. 64 Strafwetboek worden de straffen van bijzondere verbeurdverklaring wegens verscheidene misdrijven altijd samen opgelegd, zodat art. 65 Strafwetboek niet op de verbeurdverklaring toepasselijk is (Cass. 27 januari 2009, AR P.08.1299.N, NC 2009, 271).

Aangezien de beklaagde ondertussen al inspanningen heeft geleverd om het onroerend goed te renoveren en om overbestrafing te vermijden, kan voor de verbeurdverklaring uitstel worden toegekend.

#### Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

De huurgelden die werden ontvangen door de huisjesmelkerij en krotverhuur zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven B, D1, D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde strafbare feiten.

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

De procureur des Konings heeft het wederrechtelijk vermogensvoordeel op 24.300,00 EUR begroot. Dit bedrag moet worden gecorrigeerd als gevolg van de verbetering van de onder D1 ten laste gelegde periode (16 augustus 2005 in plaats van 16 augustus 2004), zodat het verbeurd te verklaren bedrag wordt begroot op (24.300 EUR – 4.800,00 EUR = ) 19.500,00 EUR.

Gelet op het feit dat de beklaagde ondertussen zijn woningen grotendeels al beschikbaar heeft gemaakt voor de reguliere huurmarkt, is het billijk uitstel te verlenen voor de helft van het gerealiseerde wederrechtelijke vermogensvoordeel, namelijk voor 9.750,00 EUR.

#### OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

##### 1. Vordering van

Het bewezen verklaarde misdrijf D in de zaak onder referte I staat in oorzakelijk verband met de door de burgerlijke partij geleden schade.

De beklaagden en zijn samen aansprakelijk voor de schade die deze burgerlijke partij heeft geleden en zijn dan ook hoofdelijk ertoe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

Deze burgerlijke partij werd hard in het gezicht geslagen. Zij kon het ziekenhuis na verzorging verlaten. De urgentiearts bevestigde dat zij gedurende een week volledig arbeidsongeschikt was (OK 2, st. 13).

De burgerlijke partij begroot haar volledige schade, van alle aard, op 1.250,00 EUR.

De schade, die gelet op haar hoofdzakelijk morele aard niet voor precieze begroting vatbaar is, kan naar billijkheid op het gevorderde bedrag worden begroot.

De burgerlijke partij begroot terecht de rechtsplegingsvergoeding op 400,00 EUR (basisbedrag).

## 2. Vordering van de Stad

Deze burgerlijke partij stelde volgens haar "nota burgerlijkepartijstelling" haar vordering in tegen de beklaagden en wordt echter niet vervolgd voor de misdrijven waarop deze burgerlijke partij haar vordering steunt.

Haar vordering is, zoals vermeld in haar conclusie, in werkelijkheid gericht tegen en

Gelet op de vrijspraak van is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gesteld tegen

De Stad vordert een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie en opvolging van tijdelijke en definitieve herhuisvesting voor de bewoners van de woningen (familie ) en (familie

De Stad begroot haar vordering op basis van het aantal consultants dat werd ingezet voor de tijdelijke en definitieve herhuisvesting, op basis van het aantal bestede uren en de gemiddelde kostprijs per uur van een consultant.

Het is niet mogelijk deze schade precies te bewijzen met stukken. De gegevens die de Stad voorlegt, zijn redelijk en aanvaardbaar.

De beklaagde betwist dat een vergoeding aan de Stad verschuldigd is omdat art. 15 Vlaamse Wooncode alleen voorziet in een verhaal van bepaalde kosten, namelijk kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen, vervoerkosten en stockeerkosten, installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning, een gedeelte van het saldo van de huurkosten van de nieuwe huurwoning en een gedeelte van het saldo van de verblijfskosten.

De bedoeling van de decreetgever was te voorzien in de mogelijkheid van een verhaal voor de opgesomde kosten voor herhuisvesting (*Parl. St. VI. Parl., 2005-06, nr. 672/1, p. 9*). Veel aandacht aan de grondslag en omvang van dit verhaal heeft de decreetgever niet besteed. Zo werd de aard van de gemaakte kosten niet omschreven. Kosten van ontruiming en vervoer kunnen zowel bestaan in uitgaven voor prestaties door derden als in kosten van eigen personeel.

De bijzonder beperkte aandacht die de decreetgever aan dit verhaal van kosten heeft besteed (zie *Parl. St. VI. Parl., 2005-06, nr. 672/4, p. 4*) wettigt



de conclusie dat het niet de bedoeling van de decreetgever is geweest het verhaal van de gemaakte kosten te beperken tot bepaalde herhuisvestingskosten en dit met uitsluiting van andere kosten.

Het zou dan ook strijdig zijn met de bedoeling van de decreetgever een verhaal te ontzeggen voor de al bij al beperkte kosten van inzet van eigen personeel om de slachtoffers van krotverhuur op te vangen en bij te staan bij de herhuisvesting.

In zoverre art. 15 Vlaamse Wooncode voorziet in een bijzonder verhaal voor bepaalde kosten – en voor een aantal van die kosten het verhaal uitdrukkelijk beperkt – doet het dan ook geen afbreuk aan de toepasselijkheid van art. 1382 Burgerlijk Wetboek voor overige kosten die met herhuisvesting gepaard kunnen gaan.

De omstandigheid dat het gevorderde bedrag bestaat in personeelskosten, en dat de prestaties voor opvang van de slachtoffers werden geleverd door personeelsleden die al voordien door de Stad werden aangeworven en in elk geval door de stad worden betaald, doet voorts aan de vergoedbaarheid van dat bedrag geen afbreuk. Zonder de bewezen verklaarde misdrijven hadden deze prestaties niet geleverd moeten worden. De schade wordt niet anders geleden doordat de stad vooraf personeel aanwerft met het oog op het verrichten van deze prestaties.

De burgerlijke partij begroot terecht de rechtsplegingsvergoeding op 400,00 EUR (basisbedrag).

De vordering van de Stad is bijgevolg gegrond.

### **3. Herstelvorderingen van de herstellende overheid**

De Wooninspecteur vordert herstelmaatregelen voor de woningen gelegen te:

- 
- 
- 
- 
- 
- 

Voor al deze woningen bestaat de herstellende vordering in het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Een uitvoeringstermijn van 10 maanden wordt voorgesteld.

De Wooninspecteur vordert het opleggen van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging en per beklagde, alsook de uitvoerbaarheid bij voorraad.

Gelet op de vrijspraak van is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de herstellende vordering in zoverre gesteld tegen

De beklaagde vraagt, in het bijzonder voor de woning gelegen te , een voldoende ruime uitvoeringstermijn, en in elk geval dat geen dwangsom wordt opgelegd, omdat het probleem met de te steile trap technisch zonder ingrijpende verbouwingen moeilijk te verhelpen is.

De eiser tot herstel verklaarde op de openbare terechtzitting van 4 oktober 2010 zich niet te verzetten tegen een langere uitvoeringstermijn.

Voor het herstel van de trap wordt de uitvoeringstermijn bepaald op 18 maanden.

De herstellvorderingen werden geformuleerd op 20 december 2007. De beklaagde heeft de bevindingen van de Wooninspectie nooit betwist en het was zijn bedoeling de woningen te doen beantwoorden aan de herstellvordering. Om te vermijden dat de beklaagde de uitvoering van de werken die nog moeten plaatsvinden om de resterende gebreken te verhelpen, uitstelt en gelet op de inmiddels verstreken tijd, is het aangewezen de gevorderde dwangsommen op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

De herstellvorderingen van de Wooninspecteur zijn dan ook gegrond en zoals hierna bepaald.

Zoals uit art. 20bis, §7, Vlaamse Wooncode 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).

#### **4. 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, 36, 37, 38, 40, 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, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;  
 art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 64, 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. 2, 3, 4 van de Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
art.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
art. 1022 Ger.W.  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

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

### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

#### 1. Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen D van de zaak (onder referte I), B, D1 en D2, E1 tot en met E6 (onder referte II) **SAMEN** tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van EEN JAAR** en een **geldboete van DUIZEND EURO (1.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **VIJF DUIZEND VIJFHONDERD EURO (5.500 EURO)**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **TWEE MAANDEN EN TIEN DAGEN**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van EEN JAAR, zal uitgesteld worden voor een termijn van VIJF 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 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

1. Verklaart verbeurd ten laste van de som van **NEGENTIENDUIZEND VIJFHONDERD EURO (19.500,00 EUR)**, zijnde het equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde , wat betreft **NEGENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (9.750.00 EUR)** van de uitgesproken **verbeurdverklaring van 19.500.00 EUR**, zal **uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR**, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

2. Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 433 *terdecies* en artikel 42, 1° van het Strafwetboek **verbeurd** het volgende **onroerend goed** dat gediend heeft om het misdrijf te plegen:

het onroerend goed gelegen te  
kadastraal gekend als  
eigendom van en

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde , wat betreft de **VERBEURDVERKLARING van het vermelde 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 veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

## 2. Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, D en E van de zaak onder referte I **SAMEN** tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **DRIE JAAR**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde , wat betreft **TWEE JAAR EN ZES MAANDEN van de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van DRIE JAAR**, zal **uitgesteld worden** voor een termijn van **VIJF 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, **mits naleving van de hierna bepaalde en door de beklaagde ter terechtzitting aanvaarde probatievoorwaarden:**

- **stipt ingaan op de uitnodigingen van de justitieassistent en/of probatiecommissie en hun richtlijnen strikt naleven;**
- **vast verblijf houden, en de probatiecommissie ) vooraf in kennis stellen van elke wijziging van verblijfplaats;**
- **een cursus volgen voor daders van gewelddelicten, zolang de begeleiders het nodig achten;**
- **zijn werk behouden en door eigen gedrag geen aanleiding geven tot ontslag, en in geval van verlies van zijn werk, een gepaste cursus volgen;**

- in overleg met de justitieassistent een gepaste psycho-sociale begeleiding zoeken, op eigen kosten.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met vijfenvestig 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.

### 3. Ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen B, D1 en D2, E1 tot en met E6 van de zaak onder referte II.

### DE OVERTUIGINGSSTUKKEN

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer . aan

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer . aan

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer . aan

### DE GERECHTSKOSTEN

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op **3386,74 EUR**.

Veroordeelt de beklaagden en *HOOFDELIJK* tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie in de zaak onder referte I, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **1958,82 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B, D en E van de zaak onder referte I.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie in de zaak onder referte II, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **1338,78 EUR**.

Laat de kosten van dagvaarding in de zaak onder referte II ten laste van de Staat, tot heden begroot op **89,14 EUR**.

Legt ELK van de veroordeelden en  
 eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO overeenkomstig  
 art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992  
 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950,  
 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

### OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

#### 1. Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij toelaatbaar  
 en gegrond.

Veroordeelt de beklaagden en  
 HOOFDELIJK om te betalen aan de burgerlijke partij de  
 som van **DUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (1.250,00 EUR)**, te  
 vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet  
 vanaf 22 juli 2007 tot vandaag en met de gerechtelijke interest op de  
 hoofdsom en de vergoedende interest vanaf vandaag tot de dag van  
 volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagden HOOFDELIJK tot het betalen aan de burgerlijke  
 partij van een rechtsplegingsvergoeding begroot op **VIERHONDERD EURO**  
 (400,00 EUR).

#### 2. Ten aanzien van de STAD

Verklaart zich niet bevoegd uitspraak te doen over de eis van de  
 burgerlijke partij **STAD** gesteld tegen op de  
 vrijspraak van deze laatste beklaagde voor de tenlasteleggingen B, D1 en  
 D2, E1 tot en met E6 (referte II).

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij **STAD** tegen  
 toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de  
 burgerlijke partij de **STAD** de som van **TWEEDUIZEND**  
**DRIEHONDERD TWEEËNTWINTIG EURO TWEEËNTWINTIG CENT**  
**(2.322,72 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de  
 wettelijke rentevoet vanaf 20 november 2007 tot vandaag en met de  
 gerechtelijke interest op de hoofdsom en de vergoedende interest vanaf  
 vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van een  
 rechtsplegingsvergoeding begroot op **VIERHONDERD EURO (400,00 EUR)**.

#### 3. Ten aanzien van de herstellvorderingen

Verklaart zich niet bevoegd uitspraak te doen over de herstellvorderingen van  
 de Vlaamse Wooninspecteur gesteld tegen gelet op de

vrijpraak van deze laatste beklagde voor de tenlasteleggingen B, D1 en D2, E1 tot en met E6 (referte II).

Verklaart de herstellvorderingen gesteld tegen \_\_\_\_\_ toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

### 3.1.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (kadastraal gekend als \_\_\_\_\_) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD \_\_\_\_\_ indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

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

### 3.2.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (kadastraal gekend als \_\_\_\_\_) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op

de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125.00 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD ; indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

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

### 3.3.

Beveelt dat gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te (kadastraal gekend als ) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125.00 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD ; indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD



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

#### 3.4.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (kadastraal gekend als \_\_\_\_\_) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD \_\_\_\_\_ indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

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

#### 3.5.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (kadastraal gekend als \_\_\_\_\_) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis en, voor wat de gebrekkige trap betreft, op 18 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op

de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125.00 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

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

### 3.6.

Beveelt dat gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te (kadastraal gekend als ) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, namelijk het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125.00 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR en het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR of het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

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


**4. Overige burgerlijke belangen**

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van  
**VIJFTIEN NOVEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN.**

**Aanwezig:**

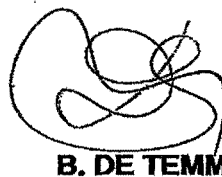
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- de heer G. Jansen, rechter,
- mevrouw A. Lukowiak, substituut-procureur des Konings,
- de heer S. Acke, griffier.



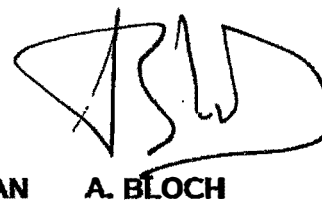
S. ACKE



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH