

5. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 juli 2002 tot 28 december 2004
6. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 8 november 2002 tot 10 december 2003
7. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 30 juni 2003 tot 10 september 2003
8. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 22 december 2003 tot 22 april 2004
9. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 9 februari 2004 tot 11 september 2005
10. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 juni 2004 tot 11 september 2005
11. een kamer hebben verhuurd aan
in de periode van 5 oktober 2004 tot 6 maart 2005
12. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 30 december 2004 tot 11 september 2005
13. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 30 december 2004 tot 11 september 2005

(cfr. navolgend PV GELA.082545/07 dd. 5 oktober 2007– stuk 250 e.v.)

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

1) op het adres te

1. een kamer (kamer 4, 2° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 1 februari 2007 tot 1 augustus 2007

2. een kamer (kamer 2, 1° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 1 augustus 2007

3. een kamer (kamer 5, 2° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 1 februari 2006 tot 1 augustus 2007

4. een studio (studio 3, 1° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 1 september 2006 tot 1 augustus 2007

5. een kamer (kamer 6, 2° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 1 juli 2007 tot 1 augustus 2007

6. een studio (studio 5, 2° verdieping) te hebben verhuurd aan

in de periode van 1 maart 2006 tot 1 augustus 2007

7. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 16 januari 2007

8. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 5 april 2007

9. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 17 april 2007

10. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 25 april 2006

11. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 september 2005 tot 19 oktober 2006

12. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 1 december 2005 tot 2 juni 2006

13. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 juli 2006 tot 15 december 2006

14. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 5 maart 2007 tot 14 augustus 2007

(cfr. navolgend PV GELA.082545/07 dd. 5 oktober 2007 - stuk 250 e.v.)

2) op het adres te

een woning te hebben ter beschikking gesteld aan

in de periode van 15 januari 2007 tot 25 juli 2007

C. Bij inbreuk op de artikelen 1,2,5,7,8,15,17, 20§1 en 114§1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997) en artikel 20 van het Decreet houdende wijziging van decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 05.08.2004), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest :

1. een studio op het adres te
hebben verhuurd aan

in de periode van 1 september 2006 tot 1 augustus 2007

2. een studio op het adres te
hebben verhuurd aan

in de periode van 1 maart 2006 tot 1 augustus 2007

D. Bij inbreuk op de artikelen 1,2,4,6,7,8,10,17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (B.S. 7 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd die niet beantwoordt aan de in artikelen 4,6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen :

op het adres te

1. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 29 maart 2001 tot 25 april 2006

2. een kamer te hebben verhuurd aan gezin

in de periode van 31 augustus 2001 tot 6 februari 2003

3. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 13 maart 2002 tot 15 juli 2004

4. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 3 mei 2002 tot 30 september 2002

5. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 juli 2002 tot 28 december 2004

6. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 8 november 2002 tot 10 december 2003

7. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 30 juni 2003 tot 10 september 2003

8. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 22 december 2003 tot 22 april 2004

9. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 9 februari 2004 tot 16 januari 2007

10. een kamer te hebben verhuurd aan

in de periode van 12 juni 2004 tot 5 april 2007

11. een kamer hebben verhuurd aan
in de periode van 5 oktober 2004 tot 6 maart 2005
12. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 30 december 2004 tot 25 april 2006
13. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 30 december 2004 tot 19 oktober 2006
14. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 1 februari 2007 tot 1 augustus 2007
15. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 september 2005 tot 1 augustus 2007
16. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 1 februari 2006 tot 1 augustus 2007
17. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 1 juli 2007 tot 1 augustus 2007
18. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 september 2005 tot 17 april 2007
19. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 1 december 2005 tot 2 juni 2006
20. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 12 juli 2006 tot 15 december 2006
21. een kamer te hebben verhuurd aan
in de periode van 5 maart 2007 tot 14 augustus 2007

Met de omstandigheid dat de bovenomschreven feiten een collectief of voortgezet misdrijf uitmaken, waardoor de verjaringstermijn slechts een aanvang neemt op de datum van het laatste feit.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 89.585 € 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), namelijk:

-		: 160 € x 16	=	2.560 €
-	gezin	: 160 € x 24	=	3.840 €
-		: (160 € x 21) + (300 € x 6)	=	5.160 €
-		: 160 € x 5	=	800 €
-		: (160 € x 17) + (300 € x 12)	=	6.320 €
-		: 160 € x 13	=	2.080 €
-		: 160 € x 2	=	320 €
-		: 300 € x 4	=	1.200 €
-		: 300 € x 35	=	10.500 €
-		: 300 € x 30	=	9.000 €
-		: 300 € x 5	=	1.500 €
-		: 300 € x 16	=	4.800 €
-		: 300 € x 21	=	6.300 €
-		: 300 € x 6	=	1.800 €
-		: 300 € x 5	=	1.500 €
-		300 € x 5	=	1.500 €
-		: 300 € x 6	=	1.800 €
-		: 300 € x 22	=	6.600 €
-		: 300 € x 18	=	5.400 €
-		: 350 € x 11	=	3.850 €
-		: 300 € x 1	=	300 €
-		: 415 € x 17	=	7.055 €
-		: 300 € x 18	=	5.400 €

TOTAAL :

89.585 €

DE PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 15 juni 2009.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 5 oktober 2009.

3. Op de openbare terechtzitting van 5 oktober 2009 aanhoorde de rechtbank :

- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN:

8127 STAD , vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis, , in haar eis tegen de beklagde, , voorgedragen door meester Henry Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12., die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

8128 , die woonstkeuze doet op het kantooradres van zijn raadsman, Francis De Decker, in zijn eis tegen de beklagde, , voorgedragen door meester Geert Dewispelaere, advocaat te 9000 Gent, Tolhuislaan 27, in plaats van meester Francis De Decker, advocaat te 9000 Gent, Steendam 77-79 , die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het Openbaar Ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door mevrouw Isabelle De Tandt, substituut-Procureur des Konings;

- de beklaagde, ; in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Jan Van Eeckhaut en door meester Tanja Van Den Bossche, beiden advocaat te 9000 Gent, Mathias Gesweinstraat 44.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE:

De zaak vat aan met een proces-verbaal van de wijkagent die naar aanleiding van de betekening van een gerechtelijk stuk op 29 maart 2007 zich vragen stelt over de veiligheid en de woonkwaliteit van het pand gelegen te . Zo akteert hij loshangende draden, een loshangende trapleuning met nagels, versleten trappen, onduidelijke deurbellen en de aanwezigheid van een gat aan de trap. Hij stelt vast dat er vragen kunnen gesteld worden over het aantal bewoners en stelt overbewoning vast van een aantal kamers. In het pand woont een Bulgaarse vrouw die zich niet gemeld heeft en een Iraniër, ; die illegaal in het land verblijft. Deze laatstegenoemde verblijft bij zijn vriendin

Zij wonen sinds zes maanden in een kamer op de tweede verdieping. In de kamer van 3 op 3 meter verblijven niet alleen twee mensen maar ook een hond; de kamer is duidelijk te klein. De vrouw geeft een verwarde indruk. werkt in het zwart en ontvangt steun van het O.C.M.W. Zij verklaart dat de huisbaas de huur van 300 EUR tot 500 EUR heeft verhoogd sinds hij weet dat zij met samenwoont. Zij diende ook 800 EUR borg te betalen hoewel het contract 500 EUR voorziet.

De eigenaar van dit gebouw is ; die woont te

Op 29 maart 2007 heeft de eigenaar al naar de politiediensten gebeld met de mededeling dat zijn zaken volledig legaal zijn, dat hij geen illegale vreemdelingen huisvest en dat hij op de hoogte is van de gebreken in het pand maar dat hij bezig is die gebreken te herstellen.

Op 30 maart 2007 belt deze eigenaar opnieuw naar de buurtinspecteur met het bericht dat hij de illegalen zou "buitengooien".

Op 10 april 2007 vordert de procureur des Konings een gerechtelijk onderzoek uit hoofde van huisjesmelkerij in een periode die ingaat op 1 januari 2007.

Op 18 april 2007 beveelt de onderzoeksrechter huiszoeken op de beide adressen, namelijk de en

Deze huiszoeken worden uitgevoerd op 25 juli 2007 in aanwezigheid van leden van de Wooninspectie. Het pand aan de heeft een tweede ingang zodat ook voor dat adres een huiszoekingsmandaat was afgeleverd.

Het huis omvat een handelszaak op het gelijkvloers, 2 zelfstandige woningen en 4 kamers met gemeenschappelijke voorzieningen. De 2 studio's en de 4 kamers zijn allen bewoond.

Bij de huiszoeking in de komt de politie tot de vaststelling dat het pand is onderverdeeld in drie wooneenheden, waarvan een bewoond wordt door de eigenaar (nr.) en één niet bewoond wordt (nr. De derde woning (nr. die in feite een werf is, wordt bewoond door een Bulgaars koppel met drie kinderen.

Gelet op deze ontdekking stuurt de onderzoeksrechter het desbetreffend proces-verbaal naar de procureur des Konings voor een eventuele aanvullende vordering. Een dergelijke vordering volgt op 21 augustus 2007.

Het onderzoek met betrekking tot het pand de

Studio 1 wordt gehuurd door . Hij heeft een huurcontract sinds 1 september 2007 en betaalt 350 EUR per maand. Hij betaalde ook 700 EUR cash als waarborg. Hij heeft een identiteitskaart als vreemdeling en vast werk. Hij verdient 1.200 EUR per maand. Hij vindt het aangeboden comfort in verhouding tot de prijs en heeft geen klachten.

Kamer 2 wordt sinds april 2005 gehuurd door

Hij heeft een identiteitskaart van EU onderdaan en heeft een beroepsinkomen uit deeltijdse arbeid van 750 EUR per maand en stempelt ook nog deeltijds. De huur bedraagt 300 EUR per maand. Hij betaalde ook 600 EUR huurwaarborg. Hij heeft geen klachten en dit betreft een netjes verzorgde ruimere éénpersoonskamer.

Kamer 3 wordt sinds 1 februari 2004 gehuurd door

voor 300 EUR per maand. De waarborg bedroeg 600 EUR. Hij is Belg en verdient ongeveer 1.250 EUR per maand in een toeleveringsbedrijf voor Volvo. Hij heeft geen klachten, maar vindt wel dat iedereen zou moeten bijdragen voor de kosten van de kabeltelevisie.

Kamer 4 wordt gehuurd door

sinds 1 juli

2007. De huur bedraagt 300 EUR per maand; de waarborg 600 EUR. Zij heeft een identiteitskaart van EU onderdaan en geniet een invaliditeitsuitkering van ongeveer 740 à 800 EUR per maand. Zij vindt de huurprijs overdreven omdat de keuken en het toilet gemeenschappelijk zijn, maar heeft verder geen klachten.

Studio 5 wordt sinds maart 2006 bewoond door

Hij

beschikt over een identiteitskaart voor vreemdelingen en geniet 800 EUR werkloosheidsuitkeringen; toen hij introk had hij wel vast werk. Er werd geen contract opgesteld. De huur bedraagt 400 EUR en hij betaalt daarenboven 15 EUR per maand voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De borg was 800 EUR. Hij heeft geen klachten.

Kamer 6 wordt gehuurd door

Hij heeft een

huurcontract sinds 12 februari 2007 en betaalt officieel 300 EUR per maand en dit in de hand. In de praktijk vraagt de huisbaas 350 EUR sinds hij weet dat hij hem inwoont (sinds februari 2007). Zij is Bulgaarse maar heeft zich niet gemeld. Hij betaalde ook 800 EUR cash als waarborg, hoewel het contract 600 EUR voorzag. Hij heeft een identiteitskaart als vreemdeling en geniet een werkloosheidsuitkering van 850 EUR per maand. Hij heeft geen klachten en vindt zich niet uitgebuit, maar is wel van oordeel dat het aangeboden wooncomfort niet in overeenstemming is met de huurprijs.

Het gebouw, de twee woningen en de vier kamers geven op foto een moderne en mooi afgewerkte indruk. Er zijn echter fundamentele gebreken aan het gebouw die in hoofdzaak te maken hebben met de ondeskundige plaatsing van gasteestellen.



Dit had voor gevolg dat op 25 juli 2007

- studio 1, ongeschikt (70 strafpunten) en onbewoonbaar;
- kamer 2, ongeschikt (55 strafpunten) en onbewoonbaar;
- kamer 3, ongeschikt (58 strafpunten) en onbewoonbaar;
- kamer 4, ongeschikt (65 strafpunten) en onbewoonbaar;
- studio 5, ongeschikt (55 strafpunten) en onbewoonbaar;
- kamer 6, ongeschikt (55 strafpunten) en onbewoonbaar werden geacht.

Er was immers gevaar op elektrocutie en brand door gebreken aan de elektrische installatie en gevaar op ontploffing en/of brand door gebreken aan de gasinstallatie en er was geen trapleuning van het gelijkvloers naar de eerste tussenverdieping en van de eerste tussenverdieping naar de eerste verdieping. Daarnaast is er gevaar voor CO-intoxicatie door gebrekkige aansluitingen en door de afwezigheid van voorziening van permanente onder- en bovenverluchting.

liet wat werken uitvoeren en dacht het probleem met de gastoestellen op te lossen door deze te verwijderen. Daardoor schied hij een nieuw euvel: de woningen en kamers konden niet verwarmd worden. Dit had voor gevolg dat bij hercontrole op 29 augustus 2007

- studio 1, ongeschikt (27 strafpunten);
- kamer 2, ongeschikt (24 strafpunten);
- kamer 3, ongeschikt (27 strafpunten);
- kamer 4, ongeschikt (27 strafpunten);
- studio 5, ongeschikt (24 strafpunten);
- kamer 6, ongeschikt (24 strafpunten) bleven.

Bij een derde controle op 06 september 2007 werden alle kamers en studio's geschikt geacht, weze het dat studio 1 en kamers 3 en 4 nog 3 strafpunten scoorden op het technisch verslag, wegens een te steile trap die leidt naar een mezzanine. In feite is het niet meer dan een ladder die leidt naar een platform, waarop een matras ligt, een soort stapelbed.

Het onderzoek met betrekking tot de woning

Een appartement op de tweede verdieping van deze woning wordt bewoond door vader en moeder en hun drie minderjarige kinderen. Het zijn Bulgaren die zich niet gemeld hebben. Het gezin heeft geen inkomen en leeft van de steun van derden.

De woning is niet meer dan een werf, de vloer van de woonkamer is uitgebroken en de zakken plaaster staan in de gang.

Eerst verklaarde dat hij diende te helpen bij de verbouwingen en als tegenprestatie gratis mocht wonen. Achteraf trok hij die verklaring in, stellende dat hij maar kleine afwerkingen diende uit te voeren. Sinds 10 of 15 januari 2007 zouden zij in het kwestieuze appartement verblijven. die zijn situatie kent en die weet dat moeilijkheden heeft laat hem daar gratis wonen, tot zolang de werken duren. Hij diende wel te beloven nadien huur te zullen betalen, maar er is geen enkel contract opgesteld geworden. Er is geen centrale verwarming aangesloten in het appartement.

Gelet op de staat van werf werd de woning op 25 juli 2007 ongeschikt en onbewoonbaar geacht. Sinds de tussenkomst van de politie wordt de woning niet meer bewoond; de werken zijn nog niet af.

Het overige onderzoek

Over de overige huurders vermeld in de tenlasteleggingen is geen informatie voorhanden met betrekking tot hun al dan niet precaire situatie. Geen van hen werd gehoord.

verklaarde de panden te hebben gekocht in 1999 en 2001 en daarvoor leningen te hebben aangegaan. Hij begon in 2002 te verhuren. Met uitzondering van kregen al zijn huurders een contract. De waarborgen werden wel niet op een geblokkeerde rekening gestort. Hij ontkent dat hij de huur optrok wanneer hij vernam dat de huurders met iemand samenwoonden. Hij is bereid de nodige werken uit te voeren.

Het vermogensvoordeel verworven van de zes gehoorde huurders werd geraamd op 31.005 EUR. Een tweede berekening werd gedaan aan de hand van de inschrijvings- en uitschrijvingsdata van de vorige bewoners, wat een totaal van 70.000 EUR gaf.

2. DE BESPREKING:

1. Voorafgaandelijk

De beklaagde wordt vervolgd voor huisjesmelkerij onder de oude wet (feiten tot en met 11 september 2005 – tenlastelegging A) en aansluitend onder de nieuwe wet (feiten vanaf 12 september 2005 – tenlastelegging B). Hij wordt ook vervolgd voor het verhuren van twee studio's met miskenning van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voorzien in de Vlaamse Wooncode (tenlastelegging C). Tenslotte wordt hem aangewreven kamers te hebben verhuurd met miskenning van de minimumkwaliteitsnormen voorzien in het Kamerdecreet (tenlastelegging D).

Tevens wordt de beklaagde gedagvaard teneinde te worden veroordeeld tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 89.585,00 EUR zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zouden zijn verkregen.

Op de terechtzitting van 5 oktober 2009 verzocht de rechtbank de verdediging om zich wat de tenlasteleggingen C en D betreft ook te verdedigen over de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De beklaagde heeft zich ook hierover verdedigd.

2. Standpunt van de beklaagde

De beklaagde argumenteert in zijn besluiten met betrekking tot de feiten vermeld onder de tenlastelegging A dat er in het strafdossier geen enkel huurcontract figureert van één van de in deze tenlastelegging genoemde huurders en dat er zelfs geen enkele belastende verklaring is van deze huurders, noch informatieve verduidelijkingen over hun administratieve toestand. Om die redenen wordt de vrijspraak gevraagd voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen A1 – A13 wegens een totaal gebrek aan bewijs.

Met betrekking tot de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen B1.1 – B.1.6 en B.1.14 argumenteert de beklaagde in zijn besluiten dat de huurder zich niet in een onwettige of preciaire administratieve of sociale toestand bevond omdat hij beschikte over een identiteitskaart voor vreemdeling, hetgeen een permanente verblijfsvergunning zou zijn die elke vijf jaar door een nieuwe kaart wordt vervangen. Met deze vergunning kan rechtsgeldig gewerkt worden of kan men rechten doen gelden op een werkloosheidsuitkering. Deze huurder ontving ook een werkloosheidsuitkering.

Ook voor de huurders

en zouden de onwettige of precaire administratieve toestand en de precaire sociale toestand niet bewezen zijn. Bovendien zou uit geen enkel element blijken dat de beklaagde bij het te huur stellen van zijn appartementen en studio's de intentie zou hebben gehad om een abnormaal profijt te realiseren.

Volgens de beklaagde zijn de inbreuken op de Vlaamse Wooncode en op het Kamerdecreet niet van die aard om te kunnen spreken van menonwaardige omstandigheden. Bovendien heeft geen enkele van de ondervraagde huurders geponeerd zich onfair behandeld te voelen.

Met betrekking tot de tenlasteleggingen B.1.7 – B.1.13 heeft de beklaagde herhaald dat er over deze huurders geen enkele bijkomende informatie verschaft is geworden en voor die tenlasteleggingen wordt dan ook de vrijspraak gevorderd.

De feiten vermeld onder de tenlastelegging B.2 worden eveneens betwist omdat en zijn gezin niet onwettig in België zouden hebben verbleven omdat Bulgarije was toegetreden tot de Europese Unie. Bovendien is het niet bewezen dat de beklaagde een abnormaal profijt heeft willen halen uit deze familie. Zij kregen gratis woonst in ruil voor enkele klusjes of herstellingswerken.

Tenslotte met betrekking tot de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen C.1, C.2 en D.14 – D.17 en D.21 heeft de beklaagde erkend dat de verhuurde delen niet volledig beantwoordden aan de voorwaarden van de Vlaamse Wooncode. Daarbij vraagt de beklaagde om er rekening mee te houden dat hij toch onmiddellijk heel wat inspanningen heeft geleverd en kosten heeft gemaakt om zich in regel te stellen in een relatief korte tijdsperiode van anderhalve maand.

Voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen D.1 – D.13, D.18, D.19 en D.20 herhaalt de beklaagde dat er van die feiten geen enkel bewijs voorligt. Zo kan de beklaagde niet inzien hoe men hem inbreuken op het Kamerdecreet kan ten laste leggen voor de periodes waarin geen enkel onderzoek gevoerd is geworden en waarvoor geen verslag van de Wooninspectie voorligt.

De beklaagde vraagt de vrijspraak voor de verbeurdverklaring met betrekking tot de kamers / studio's verhuurd aan gezin

en en voor de kamer die aan huurder verhuurd is geworden kan enkel rekening gehouden worden met een periode van zes maanden.



De beklaagde vraagt om voor de bewezen verklaarde feiten een milde toepassing van de strafwet uit te spreken.

Voor wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring vraagt de beklaagde om het bedrag minstens te herleiden tot een bedrag van 19.905,00 EUR.

3. Beoordeling door de rechtbank

3.1. Tenlastelegging A: huisjesmelkerij onder de oude wetgeving (voor 12 september 2005).

Onder deze tenlastelegging wordt de beklaagde vervolgd wegens de ten laste gelegde feiten van "huisjesmelkerij", daterend van voor 12 september 2005 en dus onder gelding van de oude bepaling inzake huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheden dat er van deze praktijk een gewoonte werd gemaakt.

Krachtens art. 77bis § 1bis van de Vreemdelingenwet (oude versie geldig vanaf 03.01.2001) wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Eenieder, die wegens een strafbaar feit wordt vervolgd wordt voor onschuldig gehouden totdat zijn schuld volgens de wet bewezen wordt (artikel 6.2 EVRM).

Deze bepaling bindt niet alleen de rechter maar ook het openbaar ministerie. Dit werd bevestigd in punt 24.b van de aanbeveling Rec(2000)19 over de Rol van het Openbaar Ministerie in het Strafrechtssysteem, aangenomen door het Comité van Ministers van de Raad van Europa op 6 oktober 2000.

Dit heeft voor gevolg, zoals vermeld onder punt 27 van dezelfde aanbeveling, dat openbare aanklagers geen vervolgingen inspannen of voortzetten wanneer een onpartijdig onderzoek aantoonde dat de tenlastelegging ongegrond is.

A fortiori kan niet vervolgd worden wanneer geen enkele informatie voorhanden is over de ten laste gelegde feiten.



Uit het strafdossier (stuk 252) blijkt dat vanaf 31 december 2000 een dertiental personen van vreemde origine, vaak asielzoekers, voor een bepaalde periode zijn ingeschreven in het pand, gelegen aan de .
te

Echter, de vaststellingen omtrent de toestand van het desbetreffende pand dateren van 29 maart 2007 en van de huiszoeking op 25 juli 2007. Op dat moment was de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Het dossier bevat geen elementen, die enig inzicht verschaffen nopens de toestand van deze woning vóór 25 juli 2007, laat staan in de periode van 29 maart 2001 tot 11 september 2005, periode die vervat is in de tenlastelegging A.

Daarenboven is géén enkele van de personen opgenomen onder tenlastelegging A, aan wie een kamer zou zijn verhuurd in het kader van het strafonderzoek, verhoord. Bijgevolg is niets gekend omtrent hun administratieve of sociale toestand. Evenmin is geweten welke kamer deze personen zouden hebben gehuurd en hoe de toestand van hun kamer zou zijn geweest op het moment dat ze mogelijks in het pand verbleven.

Bij vaststellingen inzake huisjesmelkerij of inbreuken op de Wooncode kan de tenlastelegging niet zonder meer worden uitgebreid tot eenieder die ooit het betrokken pand bewoonde.

De rechtbank besluit dan ook dat er omtrent de tenlastelegging A1 tot en met A13 twijfel is die de beklaagde ten goede komt.

De beklaagde wordt vrijgesproken voor deze tenlastelegging.

3.2. Tenlastelegging B: huisjesmelkerij onder de huidige wetgeving.

3.2.1. Tenlasteleggingen B.1.1, B.1.2, B.1.3, B.1.4, B.1.5, B.1.6 en B.1.14

Onder de tenlastelegging B wordt de beklaagde vervolgd voor huisjesmelkerij, zoals door de Wet van 10 augustus 2005 (B.S. 2 september 2005) strafbaar gesteld krachtens het nieuwe artikel 433decies van het Strafwetboek, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433undecies van het Strafwetboek).

Ter gelegenheid van de huiszoeking op 25 juli 2007 werd vastgesteld dat de beklaagde op dat moment aan zes personen een kamer of een studio in de _____ verhuurde, m.n. aan _____,

en _____.

_____ is een Belg, doch is in een echtscheiding verwickeld en zoekt een woning. Hij beschikte over een vast maandelijks inkomen uit arbeid. Hij bewoonde het pand effectief sinds februari 2004 en dit tot op het moment van de huiszoeking. Voor hem acht de rechtbank het niet afdoende bewezen dat hij zich in een precaire sociale toestand bevindt, zodat de beklaagde dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.2.

Hetzelfde geldt voor _____ die een Griekse onderdaan is, een identiteitskaart van EU onderdaan heeft en beschikt over een maandelijks vast inkomen uit arbeid. Op het moment van de huiszoeking was hij nog steeds woonachtig in het kwestieuze pand. Ook voor deze huurder acht de rechtbank het niet afdoende bewezen dat hij zich in een precaire sociale situatie bevindt, zodat de beklaagde dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.3.

_____ heeft een identiteitskaart als vreemdeling en heeft een vaste tewerkstellingsplaats, alwaar die een maandelijks inkomen van ongeveer 1.200 EUR genereert. Er is een huurcontract afgesloten op 1 september 2007. De sociale situatie is enigszins vergelijkbaar met die van de huurders _____ en _____ zodat de beklaagde dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.4.

_____ beschikt over een identiteitskaart voor vreemdelingen en over een maandelijks werkloosheidsuitkering van 800 EUR. Op het ogenblik van het afsluiten van zijn huurovereenkomst zou deze huurder wel nog een vaste tewerkstellingsplaats gehad hebben. De rechtbank acht het niet afdoende bewezen dat de beklaagde op de hoogte is dat deze huurder geen vast werk meer heeft, zodat de beklaagde dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.6.

_____ heeft een identiteitskaart van EU onderdaan en geniet een invaliditeitsuitkering van ongeveer 740 EUR per maand. Zij huurt de kamer sinds 1 juli 2007. Voor deze huurder acht de rechtbank het niet bewezen dat de beklaagde misbruik maakte van haar precaire sociale toestand om een abnormaal profijt te verwezenlijken, zodat de beklaagde dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.5.



heeft een identiteitskaart van vreemdeling en geniet een werkloosheidsuitkering van 850 EUR per maand. Hij heeft een huurovereenkomst sinds 12 februari 2007 en dient een surplus te betalen sinds het ogenblik dat de beklaagde weet dat [redacted] bij hem op zijn éénpersoonskamer is komen wonen.

[redacted] is werkzoekend en sinds het ogenblik dat de beklaagde weet dat zij met een persoon van vreemde origine samenwoont op haar éénpersoonskamer van 3 meter op 3 meter heeft hij de maandelijkse huurprijs verhoogd van 300 EUR naar 500 EUR. Naar haar zeggen dient haar vriend zwartwerk te verrichten om die huur te kunnen betalen.

Voor de twee laatstgenoemde huurders [redacted] en [redacted] acht de rechtbank het bewezen dat zij zich in een preciaire sociale toestand bevinden. Deze toestand werd negatief beïnvloed door de verhoging van de huur door de beklaagde toen deze vernam dat er nog iemand anders in de éénpersoonskamer van [redacted] en [redacted] verbleef.

Voor deze huurders acht de rechtbank het ook bewezen dat de beklaagde op de hoogte was van die toestand en hij wist dan ook zeer goed dat hij met mensen in een bijzonder kwetsbare positie te maken had. Dat hij van deze situatie misbruik maakte met het oogmerk op een abnormaal profijt staat eveneens vast. Er werd immers van hun preciaire toestand gebruik gemaakt om de huur op te trekken, wetende dat de huurders daar niet konden tegen reageren daar zij bij gebrek aan middelen niet konden verhuizen. De huurders konden ook niet protesteren daar de partners die zij in huis hadden genomen niet regelmatig in het Rijk verbleven.

Om die redenen, gelet op de gegevens van het dossier acht de rechtbank de tenlasteleggingen B.1.1 en B.1.14 dan ook bewezen. Ook de verzwarende omstandigheden voorzien in art. 433undecies Sw. staan vast, nu voor beklaagde dergelijke terbeschikkingstelling geen eenmalige activiteit was, doch hij met meerdere mensen voor een langere periode een huurcontract afsloot.

3.2.2. Tenlasteleggingen B.1.7, B.1.8, B.1.9, B.1.10, B.1.11, B.1.12 en B.1.13

De feiten vervat in de tenlasteleggingen B.1.7 – B.1.13 zijn louter gesteund op het overzicht van de ingeschreven personen op het adres (stuk 252).

Ter zake moet worden verwezen naar hetgeen boven werd gesteld over het vermoeden van onschuld.

De personen waarvan sprake in de tenlasteleggingen B.1.7 – B.1.13 werden niet verhoord in het kader van het onderzoek. Er werd ook geen onderzoek gedaan naar hun concrete toestand. Derhalve kan niet worden nagegaan in hoeverre zij slachtoffer waren van de feiten vervat in de tenlastelegging B.

Nopens de toestand van het pand in de periode voorafgaand aan de huiszoeking, beschikt de rechtbank over geen gegevens.

Voor wat betreft de tenlasteleggingen B.1.7, B.1.8, B.1.9, B.1.10, B.1.11, B.1.12 en B.1.13 is de rechtbank van oordeel dat er twijfel is die de beklagde ten goede komt.

De beklagde wordt vrijgesproken voor deze tenlasteleggingen B.1.7, B.1.8, B.1.9, B.1.10, B.1.11, B.1.12 en B.1.13.

3.2.2. Tenlastelegging B.2

De personen vermeld in deze tenlastelegging zijn het Bulgaars gezin
Zij leefden op een werf en dienden daarvoor enkel
herstellings- en renovatiewerken uit te werken, maar geen geldelijke
huur te betalen. Zij zijn in het bezit van een geldig Bulgaars paspoort en
mevrouw heeft op 7 mei 2007 een aankomstverklaring in
afgelegd die geldig is tot 7 augustus 2007.

Naar eigen zeggen verblijft sinds 2003 ononderbroken in
België maar heeft hij nooit werk kunnen vinden omdat hij de vereiste
documenten nooit heeft gehad. Hij ontvangt geen kindergeld of steun en
overleeft dankzij de steun van zijn vriendin die hem geld opstuurt. Een
andere bron van inkomsten zijn voedselpakketten. Volgens de rechtbank
is zijn precare verblijfssituatie dan ook bewezen.

De beklagde maakte daarvan misbruik. De wet laat toe om bepaalde
werken te laten uitvoeren, doch stiet daar grenzen aan: er moet een
geschreven overeenkomst van renovatiehuur zijn voor een welbepaalde
duur. De overeenkomst bepaalt de vrijstelling van huur en omvat de
verbintenis om het appartement ondertussen te renoveren of te
herstellen en op te knappen en te verfraaien. Hier bestaat geen
geschreven overeenkomst en zijn de werken niet beperkt in aard noch in
tijd. Er is duidelijk sprake van de zwakke positie van de familie

De feiten vermeld onder deze tenlastelegging dienen
bewezen te worden verklaard.

3.3. Tenlasteleggingen C1 en C2: inbreuken op de Wooncode.

Onder deze tenlasteleggingen wordt de beklaagde vervolgd voor inbreuken op het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen, vervat in artikel 23 van de Grondwet.

Krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode moet elke woning voldoen aan nader omschreven elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten met betrekking tot de oppervlakte, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsmogelijkheden, de verlichting en de verluchting, de elektrische installaties, de gasinstallaties, de stabiliteit en de bouwphysica en de toegankelijkheid.

Artikel 6 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat een woning die niet voldoet aan die vereisten ongeschikt is, alsook dat een woning die gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, onbewoonbaar is.

De Wooninspectie komt – op basis van de vaststellingen tijdens de huiszoeking van 25 juli 2007 – tot de conclusie aangaande het pand, gelegen te _____ dat er sprake kan zijn van een effectieve bedreiging voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, waardoor het uitvaardigen van een besluit tot onbewoonbaarheid voor deze woningen te verantwoorden kan worden genoemd. Aangezien het technisch verslag van de kamers een eindtotaal van 15 punten of meer behaalt, zijn deze kamers bovendien ongeschikt.

Het verhuren van een dergelijke woning, die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals bepaald in artikel 5 van het Decreet Vlaamse Wooncode, wordt strafbaar gesteld door art. 20 van het Decreet Vlaamse Wooncode.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat deze tenlasteleggingen afdoende bewezen zijn ten nadele van _____ en _____, wat de beklaagde overigens niet betwist.

Het staat met zekerheid vast dat de beklaagde de woning, in deze onveilige toestand, geruime tijd verhuurde aan _____ (C1) en _____ (C2). De rechtbank is van oordeel dat de feiten C1 en C2 dan ook bewezen zijn, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid doch dit slechts vanaf het ogenblik van de vaststellingen gedaan bij de huiszoeking van 25 juli 2007. Voor de periode daaraan voorafgaand dient de beklaagde te worden ontslagen van rechtsvervolging.

3.4. Tenlasteleggingen D.1 – D.21: inbreuken op het Kamerdecreet

Onder deze tenlasteleggingen wordt de beklaagde vervolgd voor inbreuken op het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers.

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

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

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

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

Alle woonegelegenheden weerhouden in de tenlasteleggingen D werden ongeschikt of onbewoonbaar bevonden. De beklaagde was trouwens zeer goed op de hoogte van de onveilige toestand van de woonegelegenheden en voert daaromtrent ook geen enkele betwisting.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat deze tenlasteleggingen afdoende bewezen zijn ten nadele van

en , wat de beklaagde overigens niet betwist.

Het staat met zekerheid vast dat hij de kamer, in deze onveilige en dus potentieel gevaarlijke toestand, geruime tijd verhuurde aan

en

. De rechtbank is van oordeel dat de feiten D14, D15, D16, D17 en D21 dan ook bewezen zijn, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid doch dit slechts vanaf het ogenblik van de vaststellingen gedaan bij de huiszoeking van 25 juli 2007. Voor de periode daaraan voorafgaand dient de beklaagde te worden ontslagen van rechtsvervolging.

De feiten vervat in de tenlasteleggingen D1 tot en met D13 en D18 tot en met D20 zijn louter gesteund op het overzicht van de inschrijvingen op het adres (stuk 252). Geen van de vermeende huurders werd gehoord. Nopens deze tenlasteleggingen bestaat er dan ook twijfel, die de beklaagde ten goede komt. De beklaagde wordt vrijgesproken voor de tenlasteleggingen D1 tot en met D13 en D18 tot en met D20.

3. DE STRAFTOEMETING:

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

De betichtingen B1, B14, C1 (vanaf 25 juli 2007), C2 (vanaf 25 juli 2007), D14 (vanaf 25 juli 2007), D15 (vanaf 25 juli 2007), D16 (vanaf 25 juli 2007), D17 (vanaf 25 juli 2007) en D21 (vanaf 25 juli 2007) zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, nl. de zwaarste.

In het voorliggend geval voorziet de wet zowel voor de tenlastelegging B als voor C een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 EUR tot 100.000 EUR.

De door de beklaagde gepleegde strafrechtelijke feiten vertonen een objectieve ernst. De beklaagde verhuurde gedurende geruime tijd kamers en studio's in een woning aan personen, die zich in een precaire administratieve en/of sociale situatie bevonden. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid voor de bewoners was niet voldaan: bij de elektrische installatie was er elektrocutie- en brandgevaar. Kortom, het leven van de bewoners werd in dergelijke huisvestingsomstandigheden in gevaar gebracht.

Het is bijzonder bedenkelijk dat de beklaagde misbruik maakte van de zwakke positie van zijn huurders en hij zich niet om hun leefomstandigheden bekommerde.

Bij de straftoemeting zal de rechtbank rekening houden met de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de bewezen verklaarde feiten en de leeftijd en de individuele persoonlijkheid van de beklaagde, zoals die ondermeer kan blijken uit zijn strafrechtelijke voorgaanden, zijnde elf veroordelingen voor de politierechtbank wegens het plegen van inbreuken op de verkeerswetgeving en tien correctionele veroordelingen wegens het plegen van vermogens- en geweldsmisdrijven.

Gelet op de objectieve ernst van de feiten en hun omvang dringt de navolgende bestraffing zich op.

De gevangenisstraf

Volgens de rechtbank volstaat de wettelijk voorziene minimumgevangenisstraf om aan de beklaagde het ontoelaatbare van zijn gedrag te laten inzien. Voor deze eerste ernstige veroordeling volstaat wellicht de dreiging van de gevangenisstraf om hem er toe aan te zetten in de toekomst geen inbreuken meer te plegen. Er kan uitstel worden verleend wat de op te leggen gevangenisstraf betreft.

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

De geldboete

Gelet op de bijzondere ernst van de feiten en het beoogde winstbejag dringt een geldboete zoals hierna bepaald zich op.

Overeenkomstig art. 433undecies Sw. dient de geldboete te worden vermenigvuldigd met het aantal slachtoffers, in dit geval 3. Ook voor deze straf gelden de hierboven uiteengezette motieven en kan aan de beklaagde gedeeltelijk uitstel van tenuitvoerlegging verleend worden, namelijk voor de helft.

De bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat de beklaagde uit de illegale praktijken heeft gehaald. Dit vermogensvoordeel wordt geraamd op 89.585 EUR.

Teneinde aan de beklaagde duidelijk te maken dat het plegen van een misdrijf niet lonend is, dient de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig art. 42.3 Sw. te worden uitgesproken.

Wel dient naar het oordeel van de rechtbank, het door het openbaar ministerie begrote vermogensvoordeel te worden herleid, gezien de feiten van huisjesmelkerij enkel bewezen verklaard werden voor de huurders en en de familie

Voor de groep van deze huurders begroot de rechtbank het door de beklagde genoten vermogensvoordeel op 3.300,00 EUR, berekend op basis van de som van de volgende bedragen:

- 300 EUR X 5 = 1.500 EUR;
- 300 EUR X 6 = 1.800 EUR.
- De familie betaalt geen huur.

Vermits de woongelegenheden in de gegeven omstandigheden niet mochten verhuurd worden, is dit bedrag een vermogensvoordeel dat de beklagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf heeft gehaald.

Deze verbeurdverklaring is een accesorium van de hoofdstraf, zodat ook deze straf omkleed kan worden met het uitstel van de tenuitvoerlegging en wel om de toekomstperspectieven van de beklagde niet te zeer te hypothekeren.

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

Nopens de verbeurdverklaring van de panden

Krachtens artikel 433terdecies Sw. wordt de bijzondere verbeurdverklaring toegepast op het desbetreffende onroerend goed zelfs indien dit niet de eigendom is van de veroordeelde zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van derden op de goederen die verbeurd worden. Deze verbeurdverklaring heeft een verplicht karakter.

De panden gelegen aan de te en zijn eigendom van de beklagde.

De kamers van de onroerende goederen die gediend hebben om het misdrijf te plegen waarvoor de beklagde wordt veroordeeld dienen dan ook verbeurd te worden verklaard.

Deze als straf uitgesproken verbeurdverklaring kan met uitstel worden opgelegd en wel opnieuw om de toekomstperspectieven van de beklaagde niet te zeer te hypothekeren.

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

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

De vordering van de burgerlijke partij, STAD

De bewezen verklaarde feiten vermeld onder de tenlasteleggingen B.1.1, B.1.14, C1, C2, D14, D15, D16, D17 en D21 de beklaagde ten laste gelegd staan in rechtstreeks en noodzakelijk oorzakelijk verband met de door deze burgerlijke partij geleden schade.

De vordering van deze burgerlijke partij is regelmatig en tijdig gesteld.

De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door deze burgerlijke partij geleden schade en is ertoe gehouden die schade integraal te vergoeden.

Deze burgerlijke partij maakt aanspraak op een totale definitieve schadevergoeding van 1.019,52 EUR, zijnde de personeelskosten die zij heeft gemaakt voor de herhuisvesting van de huurders

en

De juistheid van de hoegrootheid van deze schadepost blijkt uit de door deze burgerlijke partij neergelegde schadeberekening aan een forfait van 28,32 EURO per uur voor een totaal van 36 werkuren. Bovendien worden noch de hoegrootheid, noch de gegrondheid van deze schadevordering betwist door de beklaagde.

Sinds 1 januari 2008 heeft een burgerlijke partij tevens recht op een rechtsplegingsvergoeding indien zij in het gelijk wordt gesteld en een veroordeling van de tegenpartij bekomt (artikel 162bis Sv.). Dit is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij (artikel 1022 Ger.W.). De rechtsplegingsvergoeding is sedert de wet van 21 april 2007 tevens van toepassing in strafzaken.

Gezien de vordering van de burgerlijke partij ligt tussen de grenzen van 750,01 EUR en 2.500,00 EUR, kan de burgerlijke partij STAD aanspraak maken op het basisbedrag van 400 EUR, zoals zij ook heeft gedaan in haar conclusie.

Noch de beklagde, noch zijn raadsman hebben enig argument geopperd om in deze zaak de herleiding naar een lagere rechtsplegingsvergoeding te motiveren en bij gebreke aan ambtshalve te formuleren opmerkingen, wordt in deze zaak de basisrechtsplegingsvergoeding opgelegd.

De vordering van de burgerlijke partij

De bewezen verklaarde feiten vermeld onder de tenlastelegging C2 de beklagde ten laste gelegd staan in rechtstreeks en noodzakelijk oorzakelijk verband met de door deze burgerlijke partij geleden schade.

De vordering van deze burgerlijke partij is regelmatig en tijdig gesteld doch enkel in zoverre gebaseerd op de tenlastelegging C2. In zoverre gebaseerd op de tenlastelegging B6 dient de rechtbank zich onbevoegd te verklaren gelet op het tussengekomen ontslag van rechtsvervolgning voor die tenlastelegging.

Deze burgerlijke partij maakt aanspraak op een totale definitieve schadevergoeding van 1.250,00 EUR voor de vermengde materiële en morele schade inbegrepen de betaalde huurwaarborg van 800,00 EUR.

Bij de beoordeling van de gegrondheid van deze schadevordering dient de rechtbank vast te stellen dat deze burgerlijke partij manifest faalt in zijn bewijslevering dat hij schade heeft geleden door zijn welbewust verblijf in een onveilig pand. Bovendien levert deze burgerlijke partij geen enkel bewijs dat hij effectief een huurwaarborg heeft betaald en zeker niet dat die dan 800 EUR zou hebben bedragen. Ook in de bewijslevering van de andere beweerde schadeposten in hoofde van deze burgerlijke partij dient de rechtbank vast te stellen dat deze burgerlijke partij manifest faalt.

Om die redenen dient de vordering van deze burgerlijke partij integraal ongegrond te worden verklaard.

Met betrekking tot de overige burgerrechtelijke belangen

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

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 4 V.T.W.Sv.;

art. 162, 162bis, 182, 184, 185 § 1 en § 2, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;

art. 3, 25, 31.1°, 38, 40, 41, 42.1°, 42 § 3, 43, 43bis, 65, 100, 433 terdecies van het Strafwetboek;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen zoals hiervoor onder de tenlasteleggingen vermeld;

art. 8 en 14/1 van de Wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 29 augustus 1964;

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

art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;

programmawet 24 december 1993;

art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;

art. 1022 Gerechtelijk Wetboek.

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

Verbeter de dagvaarding in die zin dat daar waar vermeld:

” dit dient gelezen te worden als :

Vult de tenlasteleggingen C en D aan met de woorden “met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt”

STRAFRECHTELIJK

:

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de betichtingen A1 tot en met A13, B1.2 tot en met B.1.13, C1 (voor de periode voor 25 juli 2007), C2 (voor de periode voor 25 juli 2007), D1 tot en met D13, D14 tot en met D17 (voor de periode voor 25 juli 2007), D18 tot en met D20 en D21 (voor de periode voor 25 juli 2007).

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen B1.1 en B1.14, B2, C1 (voor de periode vanaf 25 juli 2007) en C2 (voor de periode vanaf 25 juli 2007) en D14 (voor de periode vanaf 25 juli 2007), D15 (voor de periode vanaf 25 juli 2007), D16 (voor de periode vanaf 25 juli 2007), D17 (voor de periode vanaf 25 juli 2007) en D21 (voor de periode vanaf 25 juli 2007) **SAMEN**, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van (3 maal 1.000,00 EUR =) **3.000,00 EUR (= DRIEDUIZEND EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **16.500,00 EUR (= ZESTIENDUIZEND VIJFHONDERD EUR)**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 3 (= DRIE) maanden.



Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft DE VOLLEDIGE DUUR VAN DE UITGESPROKEN HOOFDGEVANGENISSTRAF VAN EEN JAAR, zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft 1.500,00 EUR (= DUIZEND VIJFHONDERD EUR), verhoogd met 45 decimes en aldus gebracht op **8.250,00 EUR (= ACHTUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EUR)** of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van 3.000,00 EUR, gebracht op 16.500,00 EUR zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 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 EUR**, verhoogd met vijfenvestig decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EUR in uitvoering van 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.

Bijzondere verbeurdverklaring:

Beveelt overeenkomstig artikel 42 § 3, 43 en 43bis Strafwetboek, in hoofde van de beklaagde de **bijzondere verbeurdverklaring** van een bedrag van **3.300,00 (= DRIEDUIZEND DRIEHONDERD EUR)** zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven B1.1 en B.1.14 zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft de BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING van een bedrag van 3.300,00 EUR (= DRIEDUIZEND DRIEHONDERD EUR), zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 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.

Ontzetting rechten:

Onzet de beklaagde _____ tevens uit de rechten genoemd in art. 31, eerste lid, **Strafwetboek** gedurende een termijn van **VIJF JAAR**.

Verbeurdverklaring:

Verklaart overeenkomstig artikel 433 terdecies en artikel 42, 1° van het Strafwetboek verbeurd de volgende onroerende goederen die gediend hebben om het misdrijf te plegen, eigendom van de beklaagde :

- het onroerend goed gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____ met een oppervlakte van _____ , tweede verdieping, kamer links;
- het onroerend goed gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____ met een oppervlakte van _____ , tweede verdieping, kamer rechts;
- het onroerend goed gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____ met een oppervlakte van _____ , appartement op de tweede verdieping;

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft de VERBEURDVERKLARING van het onroerend goed gelegen te _____ en van het onroerend goed gelegen te _____, zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 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.

Gerechtskosten:

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 970,94 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 970,94 EUR, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde betichtingen.

Overtuigingsstukken:

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder de nummers
en
aan de beklaagde.

BURGERRECHTELIJK1. De vordering van de burgerlijke partij STAD

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij STAD ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde tot het betalen van de definitieve vergoeding van 1.019,52 EUR aan de burgerlijke partij STAD te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 25 juli 2007 tot heden en vanaf heden met de gerechtelijke moratoire intresten op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de dag der algehele betaling.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de burgerlijke partij STAD inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding van 400,00 EUR.

2. De vordering van de burgerlijke partij

Verklaart zich niet bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partij inzoverre gesteund op de tenlastelegging B6 gelet op het tussengekomen ontslag van rechtsvervolg van de beklaagde.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk inzoverre gesteund op de tenlastelegging C2 doch wijst deze af als ongegrond.

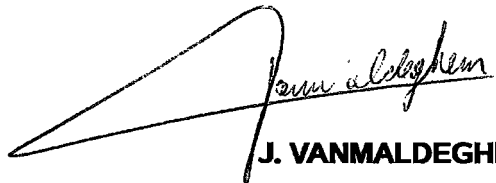
3. De overige burgerlijke belangen

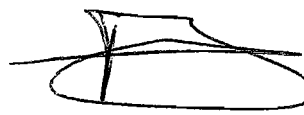
Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

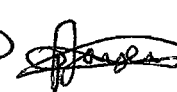
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van ZESTIEN
NOVEMBER TWEEDUIZEND EN NEGEN.

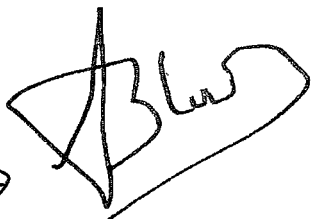
Aanwezig:

- de heer **A. BLOCH**, ondervoorzitter, die de zitting voorzit;
- de heer **G. JANSEN**, rechter;
- mevrouw **A. BRUNEEL**, rechter;
- de heer **B. VAN VOSSEL**, substituut-Procureur des Konings;
- de heer **J. VANMALDEGHEM**, griffier.


J. VANMALDEGHEM


A. BRUNEEL


G. JANSEN


A. BLOCH

Aangeboden op 23 NOV. 2009
Niet te registreren;

1771
De  inspecteur,
M. CASSAN