

periode van 03.01.2001 tot 11.09.2005 (cfr. kaft 12 – stuk 7,8 en 20 van het strafdossier)

4) op het adres te _____ een woongelegenheden te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 03.05.2005 tot 11.09.2005 (cfr. kaft 12- stuk 9 van het strafdossier)

5) op het adres te _____, een woning te hebben verhuurd aan :
 - _____ in de periode van 01.11.2003 tot 11.09.2005 (cfr. kaft 12, stuk 11 en 17 van het strafdossier)
 -aan _____ en _____ in de periode van 03.06.2002 tot 01.11.2003
 -aan _____ en _____ in de periode van 03.01.2001 tot 03.06.2002

6) op het adres te _____ een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld -via een officiële huurder zijnde _____ - aan verschillende niet alle nader te bepalen opeenvolgende personen dewelke zich in onwettige of precaire administratieve toestand bevonden in de periode van 03.01.2001 tot 11.09.2005 (cfr. kaft 12, stuk 12 en 18 van het strafdossier)

7) op het adres _____ een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan :

a) niet nader te identificeren personen van Slowaakse en Bulgaarse origine dewelke zich in een precaire administratieve toestand bevonden in de periode van 03.01.2001 tot 08.08.2003

b) _____ en _____ in de periode van 08.08.2003 tot 11.09.2005 (kaft 12, stuk 13 van het strafdossier)

- 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 te r beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken (art. 433 decies Sw) met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433 undecies, 1° Sw), namelijk :

1) op het adres te _____, _____, 5 woonentiteiten in een woongelegenheden achtereenvolgens te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan diverse opeenvolgende huurders dewelke zich allen in onwettige of precair

administratieve toestand bevonden in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12- stuk 6, 15 en 16 van het strafdossier)

2) op het adres te [redacted] een woonentiteit te hebben verhuurd aan [redacted] en [redacted] in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12- stuk 7 en 16 van het strafdossier)

3) op het adres te [redacted] een éénsgezinswoning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan diverse opeenvolgende huurders dewelke zich allen in onwettige of precaire administratieve toestand bevonden in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12 – stuk 7,8 en 20 van het strafdossier)

4) op het adres te [redacted], een woongelegenheid te hebben verhuurd :

-aan [redacted] in de periode van 11.09.2005 tot 01.04.2006 (cfr. kaft 12- stuk 9 van het strafdossier)

-aan [redacted] in de periode van 01.03.2007 tot 01.09.2008

-aan [redacted] in de periode van 01.04.2008 tot 01.09.2008

-aan [redacted] in de periode van 01.04.2008 tot 01.09.2008

(cfr. kaft 12 – stuk 9 van het strafdossier)

5) op het adres te [redacted], een woning te hebben verhuurd aan :

[redacted] in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12, stuk 11 en 17 van het strafdossier)

6) op het adres te [redacted] een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld -via een officiële huurder zijnde [redacted] aan verschillende niet alle nader te bepalen personen dewelke zich in onwettige of precaire administratieve toestand bevonden in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12, stuk 12 en 18 van het strafdossier)

7) op het adres te [redacted] ; een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan :

- [redacted] i en [redacted] i in de periode van 11.09.2005 tot 01.09.2008 (kaft 12, stuk 13 van het strafdossier)

- C. 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 onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, feit thans strafbaar gesteld door artikel 20 van het Decreet houdende wijziging van het 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 bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 05-08-2004) :

1) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____ in eigendom toebehorend aan _____ 5 woonentiteiten in een woongelegenheid achtereenvolgens te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 01.01.2001 tot 04.08.2004 (cfr. kaft 12- stuk 6, 15 en 16 van het straf dossier)

2) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____ een woonentiteit te hebben verhuurd aan _____ en _____ in de periode van 01.01.2001 tot 04.08.2004 (cfr. kaft 12- stuk 7 en 16 van het straf dossier)

3) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____ een éénsgezinswoning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 01.01.2001 tot 04.08.2004 (cfr. kaft 12 – stuk 7,8 en 20 van het straf dossier)

4) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____ in eigendom toebehorend aan _____ een woning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan opeenvolgende huurders in de periode van 01.03.2003 tot 04.08.2004

5) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____, een woning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan opeenvolgende huurders in de periode van 03.01.2001 tot 04.08.2004

6) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____, een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld -via een officiële huurder zijnde _____ - aan verschillende niet alle nader te bepalen personen in de periode van 01.01.2001 tot 04.08.2004 (cfr. kaft 12, stuk 12 en 18 van het straf dossier)

7) op het adres te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____, een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan :

en Dobrova Ginka in de periode van 08.08.2003 tot 04.08.2004 (kaft 12, stuk 13 van het strafdossier)

8) op het adres , kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan een woning te hebben verhuurd aan in de periode van 03.01.2001 tot 04.08.2004 (kaft 9 strafdossier)

9) op het adres te , kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan een woning te hebben verhuurd aan in de periode van 01.04.2002 tot 04.08.2004 (kaft 10 strafdossier)

D. Bij

ttest.

1) op het adres te , kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan 5 woonentiteiten in een woongelegenheden achtereenvolgens te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (cfr. kaft 12- stuk 6, 15 en 16 van het strafdossier)

2) op het adres te kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan , een woonentiteit te hebben verhuurd aan en in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (cfr. kaft 12- stuk 7 en 16 van het strafdossier)

3) op het adres te , kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan een éénsgezinswoning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (cfr. kaft 12 – stuk 7,8 en 20 van het strafdossier)

4) op het adres te , kadastraal gekend onder , in eigendom toebehorend aan , een woning te hebben verhuurd aan in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007

5) op het adres te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan

, een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld -via een officiële huurder zijnde aan verschillende niet alle nader te bepalen personen in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (cfr. kaft 12, stuk 12 en 18 van het strafdossier)

6) op het adres te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan , een woning te hebben verhuurd aan en in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (kaft 12, stuk 13 van het strafdossier)

7) op het adres te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan , een woning te hebben verhuurd aan in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (kaft 9 strafdossier)

8) op het adres te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan een woning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan opeenvolgende huurders in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007

9) op het adres te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan , een woning te hebben verhuurd aan in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007 (kaft 10 strafdossier)

10) op het adres gelegen te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan , een woongelegenheid te hebben verhuurd aan in de periode van 11.09.2005 tot 01.04.2006

11) op het adres gelegen te , kadastraal gekend onder in eigendom toebehorend aan , een woongelegenheid te hebben verhuurd aan in de periode van 01.03.2007 tot 11.09.2007

E. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997),

als verhuurder
als eventuele onderhuurder
als persoon die een woning ter beschikking,
een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks
of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te
hebben met het oog op bewoning.(art 20 § 1 al 1)

met de omstandigheid dat van van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

1) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted] 5 woonentiteiten in een woongelegenheid achtereenvolgens te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12- stuk 6, 15 en 16 van het strafdossier)

2) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woonentiteit te hebben verhuurd aan [redacted] en [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12- stuk 7 en 16 van het strafdossier)

3) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een éénsgezinswoning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan diverse opeenvolgende huurders in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12 – stuk 7,8 en 20 van het strafdossier)

4) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted] een woongelegenheid te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12 – stuk 9 van het strafdossier)

5) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld -via een officiële huurder zijnde [redacted] - aan verschillende niet alle nader te bepalen personen in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (cfr. kaft 12, stuk 12 en 18 van het strafdossier)

6) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd aan [redacted] en [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (kaft 12, stuk 13 van het strafdossier)

7) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (kaft 9 strafdossier)

8) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted] in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.11.2007 tot 01.09.2008 (kaft 11 straf dossier)

9) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (kaft 5 straf dossier)

10) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan opeenvolgende huurders in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (kaft 4 straf dossier)

11) op het adres te [redacted], kadastraal gekend [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woning te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008 (kaft 10 straf dossier)

12) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woonegelegenheid te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 11.09.2007 tot 01.09.2008

13) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woonegelegenheid te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.04.2008 tot 01.09.2008

14) op het adres te [redacted], kadastraal gekend onder [redacted], in eigendom toebehorend aan [redacted], een woonegelegenheid te hebben verhuurd aan [redacted] in de periode van 01.04.2008 tot 01.09.2008 (kaft 12-stuk 9 straf dossier)

- F. Bij inbreuk op de artikelen 1,2,4,6,7,8,10,17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 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, nl. op het adres gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____, twee kamers te hebben verhuurd aan niet nader te identificeren personen in niet verjaarde periode tot 09.09.2007

- G. Bij inbreuk op de artikelen 1,2,4,6,7,8,10,16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,
- als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
 - als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
 - als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
- van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4,6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, nl. op het adres gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan _____ twee kamers te hebben verhuurd of ter beschikking hebben gesteld aan diverse personen in de periode van 09.09.2007 tot 01.09.2008, onder meer aan _____ en _____.

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 art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **232.167.24 €** (cfr.kaft 12 strafdossier) 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:

chr.kaft 12 strafdossier : berekening vermogensvoordelen

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 04.01.2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 15.02.2010.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting :

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door mr. Tom Van Maldergem, advocaat te 9000 Gent, Rabotstraat 118, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

Gehoord het openbaar ministerie in zijn ongunstig advies met betrekking tot de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * * * *

1. VOORAFGAANDELIJK:

1.1. De tenlastelegging A heeft betrekking op feiten van huisjesmelkerij en steunt op de oude tekst van artikel 77bis van de wet van 15 december 1980, zoals die gold tot de vervanging ervan door artikel 29 van de wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers, in werking getreden op 12 september 2005 (B.S. 2 sept. 2005)..

De tenlastelegging moet derhalve worden aangevuld zoals in het dispositief vermeld.

1.2. De tenlasteleggingen C, D en E hebben allen betrekking op het verhuren van woningen die niet beantwoordden aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten zijn strafbaar overeenkomstig artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Dit artikel werd herhaaldelijk gewijzigd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997. Titel III van het decreet (waaronder hoofdstuk V dat de sancties voorzagt) trad in werking op 1 november 1998 (zie artikel 114 §4 van het decreet en artikel 45 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen – B.S. 30 okt. 1998).

De tekst luidde toen: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.”*

Deze bepaling werd vervangen overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het 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 bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen. Artikel 21 van het decreet van 7 mei 2004 bepaalde dat dit decreet in werking trad op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad, nl. 5 augustus 2004.

Met ingang van die datum luidde art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.”*

Artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode werd opnieuw vervangen overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Artikel 10 van het decreet van 7 juli 2006 voorzagt dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding zou bepalen.

De Vlaamse Regering deed dit dan ook in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007). Daarin werd voorzien dat het decreet van 7 juli 2006 in werking zou treden op de datum van de inwerkingtreding van het besluit, namelijk tien dagen na de bekendmaking, hetzij op 9 september 2007.

Sinds die datum luidt art. 20 §1 Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.”*

De tenlasteleggingen C en D dienen bijgevolg te worden aangepast en verbeterd, terwijl de data van de onder D en E vervolgde feiten moeten worden verbeterd zoals in het dipsositief vermeld.

2. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED :

2.1. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

De beklaagde wordt vervolgd voor huisjesmelkerij onder opeenvolgende wetgevingen (tenlasteleggingen A en B), het ter beschikking stellen van woningen die niet voldeden aan de gezondheids-, kwaliteits- en veiligheidsnormen onder opeenvolgende wetgevingen (tenlasteleggingen C, D en E) en inbreuken op het Kamerdecreet in zijn opeenvolgende versies (tenlastelegging F en G).

Het onderzoek heeft betrekking op de volgende panden, allen gelegen te

t:

- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |
- |

Uit het algemeen verhoor van de beklaagde (OK 1 st. 178-196, 216-231) blijkt dat hij niet steeds weet wie er in zijn huizen woont; hij stelt niet steeds een huurcontract op. De toestand zou door zijn drukke beroepsbezigheden uit de hand zijn gelopen: hij is full-time milieucoördinator bij _____, heeft zijn eigen consultancy firma en is zaakvoerder van de _____ met als doel renovatie- en verbouwingen werken.

De woning _____ | _____ } _____

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008 werd vastgesteld dat er geen afsluitkraan was op de gastoevoer en de rookgassenafvoer niet efficiënt was. In de keuken was er opstijgend vocht. De badkamer kon niet worden verlucht. De woning was ongeschikt (39 strafpunten).

Bij hercontrole op 04.09.09 bleek dat er werken waren uitgevoerd. De rookgassenafvoer was echter niet conform zodat de woning onbewoonbaar was

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008 werd vastgesteld dat de rookgassenafvoer niet efficiënt was. De woning was ongeschikt (30 strafpunten).

Bij hercontrole op 04.09.09 was de woning volledig in orde.

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008 werd vastgesteld dat er vochtproblemen waren in de slaapkamer en leefkamer. Er stonden elektrische toestellen opgesteld in de badkamer. De woning was ongeschikt (33 strafpunten).

Bij hercontrole op 04.09.09 was de woning volledig in orde.

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008, was alleen de trap te steil (3 strafpunten).

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008, vertoonde de gasinstallatie gevaar voor CO-intoxicatie, er was schimmelvorming in de douche en het toilet kon niet worden verlucht. De woning was ongeschikt (24 strafpunten) en onbewoonbaar

Aan het gevaar voor CO-vergiftiging werd binnen de week verholpen.

Bij hercontrole op 04.09.09 was de trap nog steeds te steil (3 punten op het technisch verslag) maar de woning was niet meer ongeschikt.

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008, werden vochtigheidsproblemen vastgesteld, maar de woning was niet ongeschikt (12 strafpunten). De woning was wel overbewoond.

Bij hercontrole op 04.09.09 was de woning volledig in orde.

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008, vertoonde de elektriciteitsinstallatie elektrocutiegevaar, was er vochtschade in de badkamer die ook niet kon verlucht worden. De vloer van de slaapkamer was beschadigd en de trap te steil. De woning was ongeschikt (28 strafpunten), onbewoonbaar en overbewoond.

Aan het gevaar voor elektrocutie werd binnen de week verholpen.

Bij hercontrole op 04.09.09 was de trap nog steeds te steil (3 punten op het technisch verslag) maar de woning was niet meer ongeschikt.

(OK8)

Het gebouw is opgedeeld in twee woningen en twee kamers.

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter op 11 september 2008,

- vertoonde kamer 1 vochtschade. Er was glasbreuk aan de straatkant, er was geen lavabo, de kamer kon niet worden afgesloten en ze diende als doorgang voor andere bewoners naar gemeenschappelijke ruimtes. 147 strafpunten. De kamer is ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.
- Kamer 2 vertoonde elektrocutiegevaar. Het plafond was niet afgewerkt en er was geen lavabo. 145 strafpunten. De kamer is ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond.
- Woning eerste verdieping: er ontbrak een trapleuning en er is elektrocutiegevaar. 21 strafpunten. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning tweede verdieping: er ontbrak een trapleuning, er was vochtschade en het plafond in de keuken was beschadigd. De woning was niet ongeschikt (9 strafpunten) maar wel overbewoond.

Aan de onbewoonbaarheid werd binnen de week verholpen.

Op 04.09.09 vond een hercontrole plaats: de woning (gelijkvloers – deur links) was volledig in orde.

De woning (1e verdieping – deur rechts) was volledig in orde; de woning was evenwel onaangepast daar zij door twee personen bewoond werd, hoewel slechts geschikt voor 1.

De woning (2e en 3e verdieping – deur rechts) was eveneens volledig in orde doch onaangepast daar zij geschikt was voor 1 persoon en bewoond werd door 4.

De woning is opgedeeld in zes wooneenheden. Voor deze opdeling was geen stedenbouwkundige vergunning (OK133 st 4).

Op 26 juli 2006 bleek de woning op de hoek ongeschikt en onbewoonbaar. Vier woonentiteiten werden nagezien.

Het gebouw in zijn geheel is onbewoonbaar daar de elektrische installatie gevaar vertoont voor elektrocutie en brand. Het sanitair van woning 1 (2e verdieping rechts) voldeed niet (9 punten, in totaal 24). Het schrijnwerk en de badkamervloer van woning (1e verd. rechts) waren gebrekkig (6 punten, 21 in totaal). Van woning (1e verd. links) is het buitenschrijnwerk verweerd, vertonen de muren van keuken, toilet en douche vochtschade, is de keukenvloer verweerd en kan het toilet niet worden verlucht (8 punten, 23 in totaal). Woning (ingang) vertoont

vochtschade aan het plafond, algemene vochtschade, muurafwerking ontbreekt, de leefkamer kan niet worden verwarmd en er is gevaar voor CO-vergiftiging (39 strafpunten, 54 in totaal).

De huurders werden verhoord: zij hadden meestal een contract en betaalden elk 200 EUR per maand (OK 1 st. 59-70). _____ werd verhoord op 15.01.2007: hij kreeg het ene pand van zijn vader en kocht het andere. Hij legt attesten voor dat de elektriciteit werd gekeurd op 06.09.93 (de herkeuring moest gebeuren voor 06.09.1998 – OK 1, st. 71-79). Hij zou in april 2007 renovatiewerken laten uitvoeren.

Er volgde een hercontrole op 05.02.2008, waarbij de huurders ook werden gehoord (OK 1 st 84-152). De toestand was afgetakeld. _____ zou bekijken wat hij zou doen.

In september 2008 werd op bevel van de onderzoeksrechter een huiszoeking uitgevoerd. De zes entiteiten waren ongeschikt en onbewoonbaar. De kelder staat onder water. Het pand wordt structureel niet onderhouden en overbewoond. Het ruikt overal onfris en er zijn problemen met vochtinsijpelingen.

- C. Woning _____, 71 strafpunten, ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond;
- D. Woning _____, 56 strafpunten, ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond;
- E. Woning _____, 55 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar;
- F. Woning _____, 64 strafpunten, ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond;
- G. Woning _____, 75 strafpunten, ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond;
- H. Woning _____, 48 strafpunten, ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond.

De woning werd gedeeltelijk op 14 maart 2007 en voor een ander deel op 25.09.2008 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

_____ verklaarde op de hoogte te zijn van deze beslissingen, maar verhuurde spijts het verbod (OK 1, st. 179). Sinds de onbewoonbaarverklaring werden geen contracten meer opgesteld.

_____ ? _____ (OK3)

Bij de huiszoeking in opdracht van de onderzoeksrechter in september 2008 bleek de woning ongeschikt en onbewoonbaar. De elektriciteitsinstallatie was niet conform en gevaarlijk. De gaskachels in de woonkamer en slaapkamer vertonen gevaar voor CO-intoxicatie. De keuken kan onvoldoende worden verlucht, de betegeling van de badkamer komt los, enz. De woning was ongeschikt (61 strafpunten), onbewoonbaar en onaangepast.

Bij beschikking van de raadkamer van 18 november 2009 werd het beslag en de verzegeling voorwaardelijk opgeheven om herstellingswerken te laten uitvoeren.

2.2. BESPREKING

2.2.1. De saisine van de onderzoeksrechter

Op 30 juni 2008 bezorgt de politie het inleidend proces-verbaal GE.55.LA.050690/2008 aan de procureur des Konings over de woonomstandigheden in het pand op de hoek van de [redacted] en de [redacted] te [redacted]. Het pand is onderverdeeld in 5 wooneenheden, oogt vervallen en is overbevolkt. De huurders zijn kansarmen. De huur bedraagt 200 EUR per maand; het pand is eigendom van [redacted].

Op 2 juli 2008 vordert de procureur des Konings een gerechtelijk onderzoek voor deze feiten, gekwalificeerd als huisjesmelkerij in de niet verjaarde periode en vordert huiszoekingen te [redacted] en [redacted]. In bijlage wordt voornoemd aanvankelijk proces-verbaal gevoegd.

Op 5 juli 2008 schrijft de onderzoeksrechter huiszoekingsmandaten uit voor voornoemde adressen en voor [redacted] thuis.

Op 04 september 2008 bericht de politie aan de onderzoeksrechter dat de beklaagde nog eigenaar is van 9 andere woningen. Diezelfde dag beveelt de onderzoeksrechter ook huiszoekingen in de overige eigendommen van [redacted]. Al de zoekingen gingen op 26 september 2008 door (OK 1 st. 258).

Er werden door het openbaar ministerie geen aanvullende vorderingen genomen. Op 21 oktober 2008 en 14 januari 2009 werden enkel stukken van de Wooninspectie aan het dossier toegevoegd.

Een onderzoeksrechter dient feiten te onderzoeken en niet de kwalificaties. Een gevolg daarvan is dat een onderzoeksrechter alle omstandigheden van de bij hem aanhangig gemaakte feiten kan onderzoeken en dit zonder nieuwe vordering van de procureur des Konings. Anders is het gesteld met andere feiten, gezien een onderzoeksrechter niet bevoegd is om een onderzoek te voeren wegens andere feiten, dan de feiten die vermeld zijn in de (groene) vordering tot het instellen van een gerechtelijk onderzoek. Indien een onderzoeksrechter dit wel zou doen, zou er een inbreuk gepleegd worden op de bevoegdheid van de procureur des Konings en zijn monopolie om de strafvordering uit te oefenen.

Bij de kennisname van één of meerdere andere feiten moet een onderzoeksrechter eerst bericht geven aan de procureur des Konings overeenkomstig artikel 56 §1, zesde lid Sv zonet pleegt de onderzoeksrechter machtsoverschrijding. Dit is een gevolg van het onderscheid tussen feiten onderzoeken en feiten vervolgen.

Ook samenhangende feiten dienen als andere feiten te worden beschouwd. Samenhang veronderstelt dat er twee strafvorderingen bij de rechter aanhangig zijn gemaakt. Enkel een vonnisgerecht kan oordelen over het bestaan van samenhang tussen beide. Dit geldt ook voor de

voortgezette misdrijven omdat enkel een vonnisgerecht kan oordelen of een geheel van opeenvolgende of voortgezette misdrijven verbonden is door een eenheid van opzet (A. DE NAUW, "Welgekomen verfijningen van de regels betreffende de adiëring van de onderzoeksrechter", *R.Cass.*, 1997, 387-389).

De inleidende vordering van de procureur des Konings kan niet alleen betrekking hebben op een reeds in enigerlei mate vaststaand feit, maar ook op een feit waaromtrent nog geen aanwijzing of vermoeden van het bestaan van enig misdrijf voorhanden is (Cass. 4 feb. 1997, *R.Cass.*, 390).

De vordering tot het instellen van een gerechtelijk onderzoek heeft niet alleen betrekking op wel bepaalde feiten, maar kan ook betrekking hebben op niet precieze maar gelijkaardige feiten waarvan het bepaalde feit het bestaan kan doen vermoeden (Cass. 23 feb. 1999, rolnr. P970813N).

Dit betekent echter niet dat de onderzoeksrechter ambtshalve zijn gerechtelijk onderzoek kan uitbreiden tot een feit waarop de vordering tot het instellen van het gerechtelijk onderzoek geen betrekking had .

De onderzoeksrechter mag niet buiten de materiële feiten treden die vervat zijn in de inleidende vordering (Vordering van advocaat-generaal P. LECLERCQ onder Cass. 3 augustus 1917, *Pas.*, I, 1917, 331-332) . Bestaat daarover onduidelijkheid dan moet worden gekeken naar de stukken die daarbij gevoegd waren om de vage aanduidingen van de inleidende akte te preciseren of te interpreteren (M. RIGAUX en P.-Em. TROUSSE, "Les problèmes de la qualification", *R.D.P.*, 1948-1949, 740; R. DECLERCQ, "Feit en kwalificatie in de strafrechtspleging", in L. DUPONT en B. SPRIET (eds.), *Strafrecht voor rechtspractici IV*, Leuven, Acco, 1991, 188).

De niet-naleving van de substantiële vormvereiste die de inleidende vordering is, leidt tot de nietigheid van de gestelde onderzoeksdaden (R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 2001, nr. 642).

In deze tijd waar de functie van onderzoeksrechter onder druk staat is het belangrijk dat de rollen van het openbaar ministerie en van de onderzoeksrechter duidelijk uit elkaar zouden worden gehouden; het openbaar ministerie is de vervolgende partij, terwijl de onderzoeksrechter garant staat voor de individuele vrijheden.

In het voorliggend geval is de inleidende vordering van 2 juli 2008 vrij specifiek en heeft betrekking op feiten van huisjesmelkerij te [] in de niet-verjaarde periode. De procureur des Konings vorderde meer bepaald huiszoekingen te verrichten te [] in de [] en [] . Wanneer men naar het bijgevoegde aanvankelijk proces-verbaal kijkt dan stelt men vast dat de materiële feiten die daarin vermeld staan uitsluitend betrekking hebben op die twee adressen. Het gaat met name over het feit dat de panden verdeeld zijn in verschillende woonentiteiten die verhuurd worden aan "migranten en/of mensen van een lagere sociale klasse" (sic), dat de studio's onverzorgd en dikwijls mensonwaardig zouden zijn, dat twee kamer woningen worden bewoond door families met kinderen, geen huurcontracten werden uitgeschreven en

er 200 EUR per maand aan huishuur wordt gevraagd. Volgt de beschrijving van de familiale en verblijfstoestand van verschillende bewoners.

Binnen deze feitelijke saisine vallen ook de feiten ten nadele van andere huurders, het nazicht van de gezondheids- veiligheids- en woonkwaliteitsnormen. Dit zijn dan feiten waaromtrent nog geen aanwijzing of vermoeden van het bestaan van enig misdrijf voorhanden is of niet precieze maar gelijkaardige feiten waarvan het bepaalde feit het bestaan kan doen vermoeden.

Binnen de saisine vallen uiteraard ook alle aspecten en omstandigheden van de ten laste gelegde feiten, zoals de omstandigheid dat zij een gewoonte kunnen uitmaken.

Huisjesmelkerij heeft onder meer betrekking op het verhuren van een onroerend goed met de bedoeling een abnormaal profijt te verwezenlijken. Het materieel feit waarmee de onderzoeksrechter wordt gelast heeft dus betrekking op een bepaald onroerend goed dat wordt verhuurd. In dit geval, aan het bijgevoegde aanvankelijk proces-verbaal te oordelen, beperkt tot twee adressen.

Indien het de bedoeling is van de vervolgende partij om een ruimer onderzoek te voeren, dan moet dit blijken uit de vermeldingen van de inleidende vordering.

Komt de onderzoeksrechter binnen de perken van zijn saisine te weten dat er nog andere panden verhuurd worden, dan komt het hem toe het dossier mee te delen aan het openbaar ministerie met het oog op een eventuele uitbreidende vordering.

Door dit na te laten en op 4 september 2008 huiszoeken te bevelen op adressen waarvoor hij in feite niet was gevorderd, heeft de onderzoeksrechter zich de bevoegdheden van de vervolgende partij toegeëigend.

Het aldus verkregen bewijs moet worden uitgesloten daar het gebruik ervan in strijd is met het recht op een eerlijk proces. De fundamentele regels van een behoorlijke procesvoering werden geschonden.

De huiszoeken in de _____, in het _____ en in de _____; _____ zijn nietig, de rechtbank kan niet steunen op de gegevens die naar aanleiding of ten gevolge van die huiszoeken aan het licht kwamen.

De beklaagde moet worden ontslagen van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A3, A4, A5, A6, A7, B3, B4, B5, B6, B7, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, F en G.

2.2.2. De ten laste gelegde feiten met betrekking tot de en

2.2.2.1. De huisjesmelkerij

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.

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).

Krachtens artikel 433decies S.W. wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, van een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Gemeenschappelijke elementen aan beide kwalificaties zijn:

- D. het misbruik maken van de kwetsbare positie
- E. de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Huisjesmelkerij bestraft het uitbuiten van een persoon omwille van zijn kwetsbare positie; de huisjesmelker slaagt erin een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan (T. VANDROMME, *O.c.*, nr. 86)

Misbruik kan worden omschreven als elke vorm van negatieve omgang of behandeling van de betrokken personen op een wijze, waarop men andere personen niet zou behandelen en waarbij hun bijzondere kwetsbaarheid wordt aangewend (WARSON, G, "Mensenhandel", *Comm. Strarf.*, 13-14). Misbruik is strafbaar ook zonder uitbuiting (HUBEAU, B., "De huisjesmelkerij en de mensenhandel...", *T.V.R.*, 2003/4, p. 287, n.24)

Het begrip "abnormaal profijt" kwam ter sprake tijdens de besprekingen in de Senaat. Tijdens de bespreking van artikel 17 van het wetsontwerp verklaarde de Minister van Justitie dat het relatief eenvoudig is het abnormaal karakter van het profijt te bewijzen wanneer het om ongezonde

woningen gaat, aangezien in dat geval het goed niet mag verhuurd worden. Hij voegde er echter aan toe *“De Wooninspectie maakt dan een vergelijking met andere, soortgelijke goederen in het desbetreffend gewest. Op basis daarvan beslist de inspecteur dat er sprake is van abnormaal profijt”* (Belgische Senaat, zitting 2004-2005, 10 mei 2005, 3-1138/4, Wetsontwerp tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers, Verslag namens de Commissie voor de Justitie, IV Artikelsgewijze bespreking, artikel 17).

In het voor het publiek toegankelijke *“Rapport zeven jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie februari 2009”* berekende de Vlaamse Wooninspecteur de gemiddelde huurprijs voor studio's die geverbaliseerd werden wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode. Dit gemiddelde bedroeg in 2008 335,15 EUR in Oost-Vlaanderen en 361,11 EUR in gans Vlaanderen. De maximum huurprijs die in Oost-Vlaanderen voor een niet conforme studio werd gevraagd was 600 EUR (http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b4066_wooninspectiejaarverslag_7145057.pdf).

Het verslag geeft geen informatie over de gemiddelde huurprijs voor studio's die wel aan de wetgeving voldoen.

Bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijkte profijt kan rekening worden 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 (DE SMEDT, P., *“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).

1. De beklaagde wordt vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij, onder de oude wetgeving en onder de nieuwe wetgeving, omdat hij van 3 januari 2001 tot 01 september 2008 vijf woonentiteiten in de te zou hebben ter beschikking gesteld *“aan diverse opeenvolgende huurders dewelke zich allen in onwettige of precaire administratieve toestand bevonden”*.

Voor de periode van 03.01.2001 tot 11.09.2005 werd niemand gehoord. De vervolging berust uitsluitend op de vaststelling dat de personen die in die periode op de betrokken adressen ingeschreven waren Bulgaren, Slovaken, Serviërs of Georgiërs waren die asiel hadden aangevraagd. Er kan aangenomen worden dat het gaat om mensen die verkeerden in een bijzonder kwetsbare positie omwille van hun precaire administratieve toestand.

Op zich zegt dit echter niets over de vraag of de beklaagde daarvan misbruik maakte en daarbij een abnormaal profijt realiseerde. Het verhuren van woningen of delen ervan aan mensen in een kwetsbare positie is op zich geen misdrijf. Het bewijs is hier niet geleverd van het misbruik.

De beklaagde moet ontslagen worden van rechtsvervolging voor de tenlastelegging A1.

2. Wat de periode van 11 september 2005 tot 01 september 2008, hebben we

- a. de verklaringen van de huurders die werden aangetroffen bij de administratieve controle van 26 juli 2006;
- b. de verklaringen die de huurders aflegden bij de hercontrole op 5 februari 2008;
- c. de verklaringen van de huurders die werden aangetroffen bij de huiszoeken van 11 september 2008.

We weten aldus dat zij 200 EUR per maand betaalden voor de studio die zij huurden te Gent, Ijskelderstraat 115, of zij nu een contract hadden of niet en zonder dat een onderscheid wordt gemaakt naar hun verblijfsstatuut.

_____ gelijkvloers (vaststellingen op 5 februari 2008: nummer 2 van de Wooninspectie; vaststellingen op 11.09.2008: nummer 1, 2 en 3 van de politie, nummer 2 van de Wooninspectie). De woning is geschikt voor 1 persoon, maar wordt in feite bewoond door I _____, zijn echtgenote en twee kinderen, onder wie een volwassen zoon. Zij wonen er sinds januari 2007, eerst clandestien. De man liet zijn familie overkomen omdat hij een inkomen uit arbeid had. Zijn vrouw en dochter werden ingeschreven op 2 juli 2008. _____ verdient 1.200 EUR. De huur bleef onveranderd, voor en na de inschrijving in het bevolkingsregister en onafgezien het aantal personen die de lokalen bewoonden. Er is geen misbruik aangetoond.

_____ eerste verdieping links (Vaststelling op 26 juli 2006, nummer Wooninspectie 3; vaststellingen 5 februari 2008: nummer 4 van de Wooninspectie; vaststellingen 11 september 2008: nummer 4 van de politie, nummer 4 van de Wooninspectie). _____ betaalt huur sedert 2 december 2005. Hij verbleef er aanvankelijk zonder papieren. Hij is er ingeschreven sinds 11 september 2007. Hij beschikt sinds 21 november 2007 over een bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister en is thans, net zoals zijn vrouw _____, houder van een attest van immatriculatie. Zij leven samen met hun twee minderjarige kinderen in een van de studio's. Op het ogenblik van de huiszoeking was hij werkloos, maar zijn vrouw verdiende 1.000 EUR per maand in een interim-bureau. Zij ontvangen 280 EUR per maand aan kindergeld. Hij is tevreden met wat hij moet betalen voor de woning; hij heeft vroeger slechter gewoond. Er zijn duidelijke vochtproblemen en de woning is te klein voor bewoning. De huurprijs veranderde niet toen de familie _____ verblijfsdocumenten verkreeg. Er werd dus geen misbruik gemaakt van hun precariteit toen zij hier onwettig verbleven. Thans verkeren zij niet meer in een precaire situatie en de huurprijs wijst niet op uitbuiting.

_____ tweede verdieping links (vaststellingen op 11.09.2008: nummer 5 van de politie, nummer 6 van de Wooninspectie). _____ staat sinds 31 augustus 2008 ingeschreven in de _____ . Zij is Bulgaarse en bij de aanvang van de huur, EU burger. Zij heeft zich aangeboden bij de Dienst Bevolking en wacht op haar verblijfsdocumenten. Zij is zelfstandige computerconsulente en verdient 1.300 EUR per maand. Zij is alleenstaande. De woning is in feite te klein

voor bewoning. Zij is mistevreden over de slechte toestand van de woning. Hoewel ze stelt dat zij niet in de mogelijkheid verkeert om iets ander te huren, kan niet aangenomen worden dat er sprake is van misbruik: zij verblijft volgens de beschikbare informatie wettig in het rijk en heeft een inkomen dat voor een alleenstaande kan volstaan.

eerste verdieping rechts. Vaststellingen op 26.07.2006 (nummer 2 Wooninspectie). In de woning werd aangetroffen. Zij woont daar met haar man sinds mei 2006 en beschikt over een huurcontract sinds 01 juni 2006. Over de precariteit van hun toestand is geen informatie voorhanden. Zij betaalt dezelfde huur als de anderen; er zijn geen aanwijzingen van misbruik.

eerste verdieping rechts. Vaststellingen op 05.02.2008 (nummer 3 Wooninspectie). Op het ogenblik van de controle woont er reeds twee maanden en een half, samen met haar man en twee kinderen. De huisbaas wou geen contract opstellen omdat de woning niet in orde is. Er werd geen onderzoek gevoerd naar hun precariteit of het misbruik daarvan.

eerste verdieping rechts. Vaststellingen op 11.09.2008 (nummer 6 van de politie, nummer 3 van de Wooninspectie). bewoont studio 6 en is er ingeschreven sinds 17.04.2008. Hij is Belg en invalide. Hij geniet een invaliditeitsuitkering. Het bedrag ervan is niet gekend. Hij vond in de een onderkomen toen hij zijn vorige woning diende te verlaten. Zijn toestand zou precair kunnen zijn, doch bij gebrek aan informatie over hetgeen hij juist ontvangt als invaliditeitsuitkering bestaat hier twijfel over.

tweede verdieping rechts (vaststellingen van 26.07.2006, nummer van de Wooninspectie 1; vaststellingen van 5 februari 2008: nummer 5 van de Wooninspectie; vaststellingen van 11.09.2008, nummer 7 van de politie, nummer 5 van de Wooninspectie). In die woning verblijft met zijn echtgenote en twee kinderen, sinds 1 december 2005. Zij hebben een contract sinds 1 juni 2006. Aanvankelijk verbleven zij onwettig in het Rijk, maar hun situatie werd op humanitaire gronden geregulariseerd in februari 2008. De huur bleef dezelfde zowel voor als na de regularisatie. De man verdient 1.200 EUR per maand, de vrouw 560 EUR per maand en zij ontvangen daar bovenop 287 EUR kindergeld. Hun situatie kan thans niet meer precair worden genoemd en er werd niet aangetoond dat daarvoor van hun precariteit misbruik werd gemaakt. De woning is wel te klein voor vier personen.

De overige huurders die in de periode van 11 september 2005 tot 1 september 2008 in de woonden werden niet gehoord.

Besluitend kan worden gesteld dat de woning zodanig werd opgedeeld, dat verschillende entiteiten in feite te klein waren om te worden bewoond. Uiteraard gebeurde dit om het huis zoveel mogelijk te doen opbrengen. Het huis werd ook niet onderhouden zoals het paste. Het staat echter niet vast dat bij het verhuren van de woonentiteiten misbruik werd gemaakt van de precaire toestand van de huurders.

De beklaagde moet ontslagen worden van rechtsvervolging voor de tenlastelegging B1.

3. De beklaagde wordt ook vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij wegens het verhuren van de woonentiteit gelegen op het gelijkvloers van de

Bij de controle van 26 juli 2006 trof de Wooninspectie daar (bij die controle door de Wooninspectie genummerd als woning 4; bij de hercontrole op 05.02.2008 en bij de huiszoeking op 11 september 2008 krijgt de woning van de Wooninspectie het nummer toegewezen) aan. Zij is daar sedert 30 mei 2001 ingeschreven en verblijft er al negen jaar met haar man en dochter. Zij hebben een schriftelijke huurovereenkomst en betalen 200 EUR huur per maand. Al hebben zij last van vochtigheid, dan nog zegt ze geen problemen te hebben met de eigenaar. Wanneer zij opnieuw wordt gehoord op 5 februari 2008 vermeldt ze dat er een nieuwe boiler werd geplaatst en dat de eigenaar renovatiewerken liet uitvoeren. Op 11 september 2008 werd ze gehoord over de toestand van de familie: de familie heeft een maandelijks inkomen van 1.500 tot 1.600 EUR. Er zijn geen aanwijzingen van misbruik van een preciaire toestand.

De beklaagde moet ontslagen worden van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen B1 en B2.

2.2.2.2. De inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

De tenlasteleggingen C1, C2, D1, D2, E1 en E2 worden niet betwist.

De vaststellingen van de politie en van de Wooninspectie tonen aan dat de gebreken niet toe te schrijven zijn aan de huurders: onder andere doorslaand vocht, condensvorming en schimmelvorming, verweerde deuren en ramen, gebrekkige afwerking van de buitenmuren, een te steile trap. Dit zijn allemaal gebreken die zonder enige twijfel aan de eigenaar van de woningen dienen te worden toegeschreven.

De aard van de gebreken die op 26 juli 2006, 5 februari 2008 en 11 september 2008 werden vastgesteld tonen ook aan dat zij niet recent waren ontstaan. Het dossier toont trouwens aan dat de beklaagde zijn panden niet regelmatig onderhield. Het is aldus bewezen dat reeds sinds 1 januari 2001 niet werd voldaan aan de woonkwaliteitsnormen.

De stukken 16 en 17 van onderkaft 12, nl. de historiek van de inschrijvingen, bewijzen dat de woningen in de en de in die periode werden bewoond.

Het aantal woningen dat verhuurd wordt en het feit dat dit jarenlang gebeurde bewijzen dat er van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen C1, C2, D1, D2, E1 en E2 naar voldoening van recht bewezen zijn.

2.3. DE STRAFTOEMETING

De tenlasteleggingen C1, C2, D1, D2, E1 en E2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De strafmaat evolueerde: eerst was een boete voorzien van 50 tot 400 EUR; vanaf 5 augustus 2004 werd de boete opgetrokken van 100 tot 10.000 EUR, terwijl met ingang van 9 september 2007 een straf is voorzien van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van 25.000 EUR voor het basismisdrijf. Gelet op de verzwarende omstandigheid van de gewoonte is de straf op dit ogenblik zelfs een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 tot 10.000 EUR.

Het verhuren van diverse woningen die niet aan de kwaliteitsnormen voldeden is te beschouwen als een voortgezet misdrijf: er zijn verschillende strafbare gedragingen, die elk op zichzelf een misdrijf uitmaken, maar die als één misdrijf worden beschouwd omdat zij de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet.

Wanneer twee opeenvolgende gelijkaardige misdrijven een enkele strafbare gedraging opleveren en derhalve tot één enkele straf aanleiding geven, maar in de tijd tussen het plegen van de twee misdrijven de wet die de straf bepaalt, gewijzigd werd, moet de bij de nieuwe wet gestelde straf worden toegepast, ook al was de ten tijde van het eerste misdrijf geldende straf minder zwaar dan die gesteld ten tijde van het tweede. (Art. 2 Sw. en de regel neergelegd in art. 65 Sw.).

De toepasselijke straf is dus een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 tot 10.000 EUR.

De Procureur des Konings vordert een gevangenisstraf van 2 jaar en een geldboete van 1.000 EUR maal het aantal slachtoffers, alsook de verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen en van de betrokken panden. De verdediging vraagt opschorting.

De gevraagde opschorting

! miskende wetens en willens de besluiten waarbij
de woningen ! ongeschikt en
onbewoonbaar werden verklaard. verklaart hoe
geen contract meer opstelde omdat hij wist dat de woning niet
in orde was. In die omstandigheden zou het verlenen van opschorting een
onvoldoende maatschappelijke reactie zijn.

De gevangenisstraf

Een gevangenisstraf is verplicht. De beklaagde heeft nog een blanco strafrechtelijk verleden. Voor deze eerste veroordeling volstaat, rekening gehouden met de omvang van de bewezen verklaarde feiten, de minimumgevangenisstraf van één jaar.

De geldboete

Het gebouw . was zodanig opgedeeld dat het een maximaal rendement verzekerde. Daarbij werd niet omgekeken naar het feit dat een aantal van de woningen in feite te klein waren om te bewonen. De beklaagde verzuimde daarenboven op schromelijke wijze zijn verplichtingen als verhuurder en liet na zijn eigendom als een goed huisvader te onderhouden. Een geldboete van 2.500 EUR dringt zich op.

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

De procureur des Konings heeft de vordering daartoe opgenomen in het bevel tot dagvaarding van 10 december 2009.

De woningen waren totaal onderkomen zoals blijkt uit het dossier en geïllustreerd door de foto's genomen door de politie en de Wooninspectie. Deze algemene toestand maakt duidelijk dat het ten onrechte was dat de beklaagde meende huurgelden te mogen innen voor deze woningen.

De ontvangen huurgelden zijn dan ook te beschouwen als wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen voortkomende uit de bewezen verklaarde misdrijven, zodat de verbeurdverklaring ervan zich opdringt. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagde in het bezit zou blijven van hetgeen de door hem gepleegde feiten hem opbracht, zeker gelet op de erbarmelijke woonomstandigheden die hij in zijn huurpanden bood.

Bij de begroting van het vermogensvoordeel moet uitgegaan worden van de huurgelden die zeker werden ontvangen, gelet op de verklaringen van de huurders.

De . werd verhuurd gedurende 114 maanden, nl.:

- het gelijkvloers, gedurende 20 maanden
- de eerste verdieping links, gedurende 33 maanden
- de tweede verdieping links, gedurende 1 maand
- de eerste verdieping rechts, gedurende 27 maanden
- de tweede verdieping rechts, gedurende 33 maanden.

De werd 74 maanden verhuurd. Dit geeft een totaal van 114 + 74 = 188 maanden waarbij 200 EUR per maand werd ontvangen, hetzij 37.600 EUR

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

De verbeurdverklaring van de onroerende goederen

De procureur des Konings vordert zonder vermelding van rechtsgrond.

Gelet op de vrijspraak voor de tenlasteleggingen A en B is er geen verplichte verbeurdverklaring zoals voorzien in artikel 433 terdecies Strafwetboek. Blijft dus de vraag of de artikelen 42.1° en 43 Strafwetboek daartoe een rechtsgrond verlenen.

De verbeurdverklaring steunende op artikel 42.1° Strafwetboek, is onder meer de verbeurdverklaring van zaken die het voorwerp uitmaken van het misdrijf. Deze verbeurdverklaring is enkel mogelijk wanneer die zaken eigendom van de veroordeelde zijn. Overeenkomstig artikel 43 S.W. dient de verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42.1° S.W. altijd te worden uitgesproken.

T. VANDROMME (*O.c.*, nr. 78) beschouwt het gebrekkig onroerend goed dat verhuurd wordt als voorwerp van het misdrijf en is van oordeel dat het onder toepassing van artikel 42.1° S.W. valt.

De klassieke rechtspraak en rechtsleer nemen evenwel aan dat de verbeurdverklaring van het voorwerp van het misdrijf overeenkomstig artikel 42.1° S.W. enkel betrekking heeft op roerende goederen (VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, strafprocesrecht en internationaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2003, 367; C. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, III, Gent, Story-Scientia, 1968, nr. 1807). Deze stelling steunt op het grondwettelijk beginsel (art. 17 G.W.) dat de verbeurdverklaring van het geheel of een gedeelte van het patrimonium uitsluit en enkel de verbeurdverklaring van bepaalde zaken toelaat.

Er zijn gegronde redenen om de klassieke stelling aan te kleven: de verplichte verbeurdverklaring van het onroerend goed (ook al is uitstel overeenkomstig de Probatiewet mogelijk) voor elke inbreuk op de woonkwaliteit is wellicht een disproportionele sanctie. De wetgever heeft dit ingezien: de verbeurdverklaring van het onroerend goed voorwerp van het misdrijf werd voorzien voor het zware misdrijf van huisjesmelkerij (artikel 433 terdecies S.W.) en werd niet voorzien voor inbreuken op het Kamerdecreet of de Wooncode, die een variërende zwaartegraad kunnen vertonen. Laat ons niet vergeten dat een gebrek dat slechts één punt op het technisch verslag meebrengt reeds volstaat voor een strafrechtelijke veroordeling.

De vordering strekkende tot verbeurdverklaring van het onroerend goed steunend op artikel 42.1° S.W. moet worden afgewezen.

Uitstel van uitvoering van de straf.

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 veroordeelde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

De beklaagde heeft vast werk. Teneinde zijn tewerkstelling niet in gevaar te brengen kan uitstel worden verleend wat de gevangenisstraf betreft. De beklaagde was nalatig in het beheren van zijn eigendommen. Het past derhalve probatievoorwaarden op te leggen zoals door de beklaagde aanvaard ter terechtzitting van 15 februari 2010.

Na de vaststellingen van 26 juli 2006 werden de hoogstnodige herstellingen uitgevoerd, maar van renovatie was bij de hercontrole op 5 februari 2008 nog steeds geen sprake.

* * * * *

3. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

3.1. De Wooninspecteur formuleerde herstellvorderingen met betrekking tot de panden gelegen te

-
-
-
-

Uit de tekst van artikel 20bis §1 van de Vlaamse Wooncode en artikel 17bis §1 van het Decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers (*"naast de straf.."*) volgt dat het misdrijf moet bewezen zijn.

Gelet op de te verlenen vrijspraken, is de rechtbank niet bevoegd om uitspraak te doen over de herstellvorderingen wat die panden betreft.

3.2. De tussenkomende partij, vordert bij wijze van herstel :

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw,
- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de woningen en in het gebouw tenzij voor deze woongelegenheden een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

Met betrekking tot de herstellvordering kan de strafrechter slechts overgaan tot marginale toetsing, zonder zich in te laten met de opportuniteit van de maatregel. In het voorliggend geval is het gevorderde herstel niet kennelijk onredelijk en houdt rekening met alle relevante gegevens: het houdt rekening met de afwezigheid van bouwvergunning voor het opdelen van het gebouw in studio's en brengt geen nodeloze schade toe aan de nieuwe eigenaar.

Gelet op de stedenbouwkundige onvergonde toestand van de opgedeelde woning is het verbod tot verdere verhuring en/of terbeschikkingstelling de enige mogelijke vorm van herstel.

Dit vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de verdere verkrotting van het gebouw tegen te gaan, moet dit vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

3.3. Gelet op het bestaan van mogelijke persoonlijke reële schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, moeten de burgerlijke belangen worden aangehouden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 en 203 §3 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 100 van het Strafwetboek;
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;
art. 8 en 14 van de wet van 29 juni 1964 ;
art. 2, 3 en 4 Wet 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. 4, V.T. Sv.;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak

VOORAFGAANDELIJK

1. Vult de tenlastelegging A als volgt:

Bij inbreuk op artikel 77 bis §1bis en 80 van de wet van 15.12.1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen (zoals artikel 77 bis §1bis gold tot de vervanging ervan door artikel 29 van de wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers – B.S. 02 sept. 2005)

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, de verhuur of ter beschikking stelling van enig onroerend goed, van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

de feiten thans strafbaar zijnde overeenkomstig de artikelen 433decies en artikel 433undecies Strafwetboek

namelijk : ...

2. Past de tenlastelegging C aan en verbetert die als volgt:

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 (zoals artikel 20 §1 gold tot de vervanging ervan bij decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004),

als verhuurder of eventuele onderverhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

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

3. Past de tenlastelegging D aan en verbetert die als volgt:

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 (zoals artikel 20 § 1 gold na de vervanging ervan door artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004)

als verhuurder of eventuele onderverhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest

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

4. Verbetert de datum van de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen D1 tot en met D9, in die zin dat er moet staan “in de periode van 05.08.2004 tot en met 08.09.2007” overal waar staat “in de periode van 04.08.2004 tot 01.09.2007”.

5. Verbetert de datum van de feiten vermeld onder de tenlastelegging D11, in die zin dat er moet staan “in de periode van 01.03.2007 tot en met 08.09.2007” in de plaats van “in de periode van 01.03.2007 tot 11.09.2007”.

6. Verbetert de datum van de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen E1 tot en met E14, in die zin dat er moet staan “in de periode van

09.09.2007 tot en met 01.09.2008" overal waar staat "in de periode van 01.09.2007 tot 01.09.2008".

STRAFRECHTELIJK.

Ontslaat de beklaagde . van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A1 tot en met A7, B1 tot en met B7, C3 tot en met C9, D3 tot en met D11, E3 tot en met E14, F en G.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen C1, C2, D1, D2, E1 en E2 samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van 1 (EEN) jaar** en tot een **GELDBOETE van 2.500 (TWEEDUIZEND VIJFHONDERD) EURO.**

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **13.750 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 **3 (DRIE) MAANDEN.**

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van 1 JAAR, 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, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- Regelmatig contact houden met de probatiecommissie en de justitieassistent en hun richtlijnen strikt opvolgen;
- regelmatig en minstens om de zes maanden nazicht doen van de panden gelegen te ' en , die zijn eigendom zijn;
- binnen de twee weken van de eigen vaststellingen of van de klachten van zijn huurders, de nodige herstellingen aanvangen.

Verklaart verbeurd een geldsom van 37.600 (ZEVENENDERTIGDUIZEND ZESHONDERD) EUR als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen.

Beveelt de ontzegeling van en de opheffing van het beslag gelegd bij beschikking van de onderzoeksrechter van 23 september 2008 op de volgende onroerende goederen:

- van het pand gelegen te ' , kadastraal gekend te ' groot . ;
- van het pand gelegen te ' kadastraal gekend te ' groot ' centiare.

Beveelt de teruggave aan de hiernavermelde personen van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de Correctionele Rechtbank te () onder nummer:

- : , aan l ° (op :
 - : , aan l | , ° op :
 - : , aan ° op :
 - : aan l op :
 - : , aan l op :
 - : , aan l , ° | op :
 - : , aan l ° |
 - : en :
- aan de beklaagde i

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 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.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **2.472,36 EURO**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EURO** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001

BURGERRECHTELIJK.

1. Verklaart zich niet bevoegd om uitspraak te doen over de herstellvorderingen met betrekking tot de panden gelegen te

-
-
-
-

2. Verklaart de eis van 21 november 2008 van de herstellvorderende partij, de **VLAAMSE WOONINSPECTEUR**, toelaatbaar en gegrond, wat de onroerende goederen gelegen te ; en betreft (kadastraal gekend te ,

Beveelt d _____ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om voornoemde woningen te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw, zoals opgesomd in de herstelvordering van 21 november 2008,

- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de woningen 1, 2, 3, 4, 5 en 6 in het gebouw (zoals benoemd in het proces-verbaal GE.62P.RW.103801.2008 van 11 september 2008) tenzij voor deze woongelegenheden een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 8 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 **150 EUR** per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn,

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, indien de veroordeelde in gebreke blijven 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

Beveelt de onmiddellijke stopzetting van de verhuring of ter beschikking stelling van alle niet-conforme woongelegenheden

Veroordeelt _____ tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **2.500 EUR** per vastgestelde inbreuk en per woongelegenheden, ingeval de verhuring en/of terbeschikkingstelling wordt verder gezet na een termijn van 6 maanden na de uitspraak, of opnieuw wordt hernomen;

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

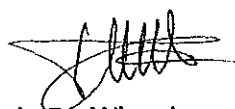
3. Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

* * * * *

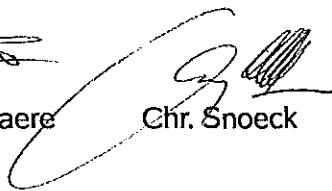
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
NEGENTIEN APRIL TWEEDUIZEND EN TIEN.

Aanwezig :

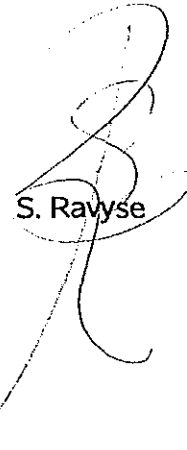
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer S. Ravyse, rechter,
- de heer Chr. Snoeck, rechter
- de heer K. Lammens, substituut-procureur des Konings,
- mevrouw L. De Wispelaere, griffier.



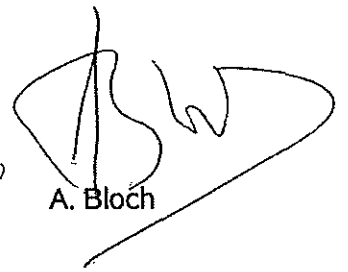
L. De Wispelaere



Chr. Snoeck



S. Ravyse



A. Bloch