

Exp 1207121216

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, 13e kamer recht doende in strafzaken, heeft in haar openbare terechtzitting van 23 APRIL 2012 het hiernavolgend VONNIS gewezen:

Notitienummer
DE. 66.RW.101901/09/7

griffie nr. 1645

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN:

2784

1. _____ zaakvoerder, geboren te _____ op _____
wonende te _____

2785

2. _____ schilder, geboren te _____ op _____
, wonende te _____ ;

Verdacht van :

Te _____ in een niet nader te bepalen periode vanaf 1 juli 2008 tot en met 09.02.2010 en minstens op 14 augustus 2009, 20 januari 2010 en 9 februari 2010

de eerste en de tweede

door het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, of door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, of door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A. Bij inbreuk op artikel 433decies Strafwetboek, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, namelijk door niet wetconforme, ongeschikte en onbewoonbare kamers ter beschikking te stellen gelegen te _____ aan
Bulgaarse arbeiders ten nadele van :

- _____ en een vriend op 14.08.09 (st 2 e.v.)
- _____ en een vriend op 14.08.09 (st 3 e.v.)
- _____ en een vriend op 14.08.09 (st 3 e.v.)

en een oom op 14.08.09 (st. 3 e.v.) en
opnieuw op 09.02.10 (st 219)

op 09.02.10 (st 219)

op 09.02.10 (st 219)

van 23.04.09 tot en met 09.02.10 (st 219)

van 23.04.09 tot en met 09.02.10 (st 219)

B. Te in een niet nader te bepalen periode vanaf 1 juli 2008 tot en met 09.02.2010 en minstens op 14 augustus 2009, 20 januari 2010 en 9 februari 2010

bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006

- 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 voldoet aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen

namelijk door niet wetconforme, ongeschikte en onbewoonbare kamers ter beschikking te stellen gelegen te ^{aan}
Bulgaarse arbeiders ten nadele van :

en een vriend op 14.08.09 (st 2 e.v.)

en een vriend op 14.08.09 (st 3 e.v.)

en een vriend op 14.08.09 (st 3 e.v.)

en een oom op 14.08.09 (st. 3 e.v.) en
opnieuw op 09.02.10 (st 219)

op 09.02.10 (st 219)

op 09.02.10 (st 219)

van 23.04.09 tot en met 09.02.10 (st 219)

van 23.04.09 tot en met 09.02.10 (st 219)

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 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 € 9.500, ieder voor de helft zijnde 4.750 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening

verhuring woongelegenheden

vanaf 1 juli 2008 wonen er tien à twaalf Bulgaarse arbeiders; pand

verzegeld 9 februari 2010 na gedwongen ontruiming (stuk 201 – verhoor en stuk 215)

huurprijs: 50 EURO per maand x 19 maanden x 10

bedrag: 9500 euro

De kadastrale omschrijving van het omroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte:

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: _____ en echtgenote

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van schenking/aankoop verleden op _____ door notaris _____ geregistreerd op _____

*

*

1. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van :

- de dagvaarding waarmee de zaak bij deze rechtbank werd aanhangig gemaakt, tevens houdende dagstelling voor de terechtzitting van 05 september 2011, datum waarop de zaak op vraag van eerste beklagde werd uitgesteld naar de zitting van 28 november 2011, datum waarop de zaak werd behandeld en in beraad werd genomen;
- de processen-verbaal en de overige stukken van de rechtspleging;

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 28 november 2011,

het Openbaar Ministerie in de persoon van R. Ottoy Substituut-procureur des Konings. in zijn voordracht van de zaak en in zijn eis.

de eerste beklagde _____, in zijn antwoorden en middelen van verdediging voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door zijn raadsman mr. J. Vandeuren, advocaat te Brussel, die besluiten en stukken neerlegt;

de Wooninspecteur bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest in zijn herstellvordering, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. P. Van Assche loco mr. V. Tollenaere advocaat te Gent, die besluiten en stukken neerlegt;

De tweede beklagde _____ hoewel behoorlijk en rechtsgeldig gedagvaard, verscheen niet ter terechtzitting en werd evenmin vertegenwoordigd, aldus verstek latend.

2. FEITENRELAAS

Eerste beklaagde is eigenaar van het pand gelegen te kadastraal gekend als

D,

Eerste en tweede beklaagde hebben een bedrijf in de bouwsector waarbij Bulgaarse arbeiders te werk worden gesteld en verhuurden het pand aan hun werknemers waarbij het pand - dat aanvankelijk dienst deed als fabrieksgebouw - zonder stedenbouwkundige vergunning werd omgevormd tot kamerwoning.

Op 14 augustus 2009 werd door de woninginspectie duidelijk vastgesteld werd dat het gebouw, de gemeenschappelijke voorzieningen en de diverse kamers niet beantwoordden aan de minimale en elementaire kwaliteits- en veiligheidsvereisten die door de Vlaamse Overheid zijn vastgelegd (zie stukken 3 tot en met 11 straf dossier).

verklaarde (stuk 152 straf dossier) : *" Ik betaal niets voor deze kamer... Ik verdien een salaris van 12 euro per uur (...)"*.

verklaarde (stuk 155 straf dossier) : *" Ik betaal niets voor deze kamer... Mijn loon varieert of ik veel kan werken of niet. Het bedraagt gemiddeld 1700 euro (...)"*.

De betrokken personen verbleven allen legaal in het land.

Bij schrijven van 22 oktober 2009 werd de Procureur des Konings te Dendermonde in kennis gesteld van de herstellvordering uitgaande van de Wooninspectie (stuk 185 straf dossier). In de zitting van 16 november 2009 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van de herstellvordering en sloot zich daarbij aan (stuk 198 straf dossier).

In zijn verklaring de dato 24 november 2009 beloofde eerste beklaagde alles in orde te zullen brengen en gaf aan reeds een architect te hebben aangesproken om het pand te renoveren.

Op 09 februari 2010 stelden de politiediensten vast dat er aan het pand nog niets was gewijzigd en dat in de diverse slaapkamers op de eerste verdieping nog vijf Bulgaarse mannen verbleven. Dienaangaande verklaarde tweede beklaagde dat deze personen te werk gesteld waren voor de , waarvan hij zaakvoerder is. Hij verklaarde dat deze personen op eigen initiatief naar België waren gekomen en plots voor de deur stonden. Zij betaalden 50 euro per maand voor het logies aan de (stuk 219 straf dossier).

Op 10 februari 2010 nam de burgemeester van een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid voor de kamers 1 tot en met 12 van het bewuste pand (stuk 233 e.v. straf dossier).

Ter terechtzitting de dato 28 november 2011 stelde eerste beklaagde dat het pand in het begin perfect bewoonbaar was maar dat het later volledig vuil werd door de schuld was van de personen die erin verbleven.

3. GEGRONDHEID VAN DE STRAFVORDERING

3.1 Tenlastelegging A

3.3.1 Algemeen

Het strafwetboek heeft geen echte definitie gegeven van de term 'huisjesmelkerij'. Het woord huisjesmelkerij komt zelfs niet voor in het Strafwetboek. In de eigen specifieke strafrechtelijke betekenis dient als huisjesmelker beschouwd te worden diegene die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruikt maakt 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 verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die strijdig zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken.

Het misdrijf huisjesmelkerij werd oorspronkelijk ingevoerd in de Vreemdelingenwet (Wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen B.S. 31 december 1980), met name in artikel 77bis, §1bis. Als (voorlopig) laatste wijziging werden de bepalingen inzake huisjesmelkerij uit de Vreemdelingenwet gelicht en werden zij ondergebracht in een nieuw hoofdstuk in het Strafwetboek. Huisjesmelkerij wordt daarmee niet langer beschouwd als een bijzondere vorm van mensenhandel, maar werd een autonoom misdrijf.

Uit artikel 433decies van het Strafwetboek zijn drie materiële elementen van het misdrijf af te leiden.

(i) de onwettige of precaire administratieve toestand of de precaire sociale toestand van een persoon

De onwettig of precair administratieve toestand heeft betrekking op vreemdelingen en werd ongewijzigd overgenomen uit artikel 77bis, §1bis van de Vreemdelingenwet. De administratieve toestand is onwettig indien de vreemdeling illegaal in het land verblijft of er onwettig is binnengekomen. De precair sociale toestand van een persoon kan bijvoorbeeld te wijten zijn aan een veel te hoge schulden of aan het verlies van een baan.

(ii) misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van die persoon

De huisjesmelker kan de gebrekkige woongelegenheid maar verhuren door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van zijn huurder, doordat hij weet dat hij wel akkoord zal gaan met de aangeboden woongelegenheid en de voorgestelde prijs, aangezien hij op de reguliere woonmarkt toch niet terecht kan.

Het feit dat de huisjesmelker misbruikt maakt van de kwetsbare positie van zijn slachtoffer, zodat het geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, heeft ook tot gevolg dat de toestemming van het slachtoffer geen belang heeft. Immers, net omdat het slachtoffer geen andere echte keuze heeft, zal het instemmen met de door de huisjesmelker aangeboden woongelegenheden.

(iii) ter beschikking stelling van een ruimte in strijd met de menselijke waardigheid

Niet enkel de verhuur maar ook de terbeschikkingstelling en de verkoop ervan valt onder artikel 433decies van het strafwetboek. Wat de huur betreft dient er sprake te zijn van een schriftelijk of mondeling huurcontract. Het ter beschikking stellen dient begrepen te worden als elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een ruimte krijgt om er te gaan wonen, het gebruik laten maken van bvb in ruil voor (zwart)werk of voor het uitvoeren van verbeteringswerken aan de woning. Er dient dus niet aangetoond te worden dat er maandelijks huurgelden werden betaald.

Het verhuurde, ter beschikking gesteld of verkochte roerend of onroerend goed moet gebrekkig zijn. Tijdens de parlementaire besprekingen werd hieraan toegevoegd dat het verhuurde goed zich in een toestand moet bevinden die in strijd is met de menselijke waardigheid. Met de invoering van deze formulering werd de link gelegd naar artikel 23 van de Grondwet dat eenieder het recht geeft een menswaardig leven te leiden, inclusief het recht op behoorlijke huisvesting. De correctionele rechtbank te Charleroi bepaalde daarover dat de strijdigheid met de menselijke waardigheid moet beoordeeld worden aan de hand van de in België geldende voorwaarden, zonder rekening te houden met de leefomstandigheden van de slachtoffers in hun land van herkomst, die mogelijks slechter waren dan hun leefomstandigheden in het verkrotte pand hier (Corr. Charleroi 9 januari 2007, aangehaald in X, 'Lutte contre les marchands de sommeil', Echos log. 2008, afl. 1).

Naast het materieel element heeft het misdrijf van huisjesmelkerij ook een moreel of intentioneel element. Artikel 433decies van het Strafwetboek vereist echter wel een bijzondere geestesgesteldheid en vraagt dus een bijzonder opzet. Het is niet voldoende dat de dader enkel wetens en willens handelde; de dader moet de intentie hebben gehad om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer en het bijzonder opzet om een abnormaal hoge huurprijs te verwezenlijken moet aanwezig zijn. Beide voorwaarden zijn cumulatief. Huisjesmelkerij is juist het uitbuiten van een de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer door het bekomen van een abnormaal profijt. De huisjesmelker slaagt erin panden te verhuren en een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de wetenschap dat zijn huurder geen andere keus heeft, omdat hij tocht niet op de reguliere woningmarkt terecht kan of tegenover hem zijn rechten niet kan laten gelden.

Woningen die niet voldoen aan de gewestelijke woningkwaliteits-vereisten mogen niet verhuurd worden en kunnen dus ook geen huurprijs genereren. Bijgevolg is elk huur te kwalificeren als een abnormaal profijt voor de

verhuurders (Corr. Dendermonde 3 april 2006, *T. Strafr.* 2007, 73). Ook panden die onbewoonbaar zijn verklaard op grond van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, mogen niet verhuurd of ter beschikking gesteld worden. Ook voor deze panden maakt elke huuropbrengst een abnormaal profijt uit. Het abnormaal profijt kan ook los van de gewestelijke woningkwaliteitsnormen afgeleid worden uit de aard van de gebreken aan het pand, zoals vocht, gevaar voor electrocutie, brand, ontploffing en CO-intoxicatie en instortingsgevaar (C. CLESSE, 'La répression des marchands de sonneil' in A. MASSET (ed), *Actualités de droit pénal en de procédure pénale*, Brussel, Larcier, 2006, 257).

(zie T. VANDROMME, 'Huisjesmelkerij', *Com.Strafr.*)

3.3.2 Met betrekking tot de woning gelegen aan de te

De woning aan de te is eigendom van eerste beklagde werd door eerste en tweede beklagde ter beschikking gesteld aan Bulgaarse arbeiders die werden te werk gesteld in het bedrijf van eerste of tweede beklagde.

Door de Wooninspectie werden tal van tekortkomingen vastgesteld : ernstig risico op electrocutie en brand, vochtplekken, schimmelvorming, onveilige toegang tot de kamers, delen van het plafond die naar beneden vallen.

Anderzijds blijkt uit het gevoede opsporingsonderzoek dat de betrokken werknemers over een aanvaardbare verloning beschikten (a rato van 1700 euro tot 2.000 euro per maand), zij legaal in het land verbleven en op eigen initiatief naar België waren gekomen. Zij dienden geen huurgelden te betalen doch droegen enkel bij in de kosten van elektriciteit en verwarming a rato van 50 euro per maand.

In de gegeven omstandigheden is de rechtbank dat in casu niet afdoende bewezen is dat aan de constitutieve bestanddelen bestaande uit het misbruik maken van de onwettige of precaire administratieve toestand of de precaire sociale toestand van een persoon en van de bijzonder kwetsbare positie van die persoon werd voldaan.

Eerste en tweede beklagde dienen dan ook te worden vrijgesproken voor de feiten omschreven onder de tenlastelegging A.

3.2 Tenlastelegging B

De feiten omschreven onder de tenlastelegging B werden in besluiten van de verdediging van eerste beklagde niet betwist.

In acht genomen alle elementen van het strafdossier waaronder de technische vaststellingen verricht door de Wooninspectie, het door eerste beklagde ter terechtzitting gevoerde verweer en bij gebreke aan verweer van tweede beklagde, is de rechtbank van oordeel dat afdoende is bewezen dat eerste en tweede beklagde zich schuldig hebben gemaakt aan de feiten omschreven onder de tenlastelegging B.

4. STRAFTOEMETING

4.1

De in hoofde van de beklagde bewezen geachte feiten zijn telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor deze feiten bij toepassing van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek telkens slechts één straf moet worden uitgesproken.

4.2

De straffoemeting moet in hoofde van de eerste en tweede beklagde worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en hun persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafrechtelijke verleden, hun leeftijd, hun gezinstoestand en hun arbeidssituatie voor zover dit aan de hand van het strafdossier de rechtbank bekend is.

4.3

De door de eerste en tweede beklagde gepleegde strafrechtelijke feiten zijn objectief ernstig. Zij dienen, als verhuurders of het ter beschikking stellen van kamers in een kamerwoning, de normen die de overheid heeft uitgewerkt ter vrijwaring van de kwaliteit en de veiligheid rigoureus te respecteren. De rechtbank wijst er op dat de eerste en tweede beklagde hun individueel belang niet boven het algemeen belang – dat gebaat is met een naleving van deze normen zodat vermeden wordt dat huurders/bewoners in slechte omstandigheden zouden worden gehuisvest en een leefbare, minimale kwaliteit van bewoning wordt gegarandeerd – mogen laten prevaleren. Gestrengheid in de bestraffing is dan ook op zijn plaats.

4.4

De eerste beklagde is 50 jaar oud en beschikt over een blanco strafregister.

De tweede beklagde is 34 jaar oud en beschikt op één veroordeling na door de politierechtbank over een blanco strafregister.

Door het verstek van tweede beklagde heeft de rechtbank op heden geen zicht op haar sociale en professionele situatie.

4.5

De straffoemeting moet niet enkel de vergeldingsbehoefte dienen, maar ook de generale en individuele preventie. De op te leggen straf moet dan ook van aard zijn de eerste en tweede beklagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hen aan te sporen respect te betonen voor de regels die de samenleving beogen te ordenen op het gebied van het vrijwaren van de kwaliteit en veiligheid van verhuurde kamers.

Inzake de straffoemeting vroeg de eerste beklaagde de rechtbank om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te willen toestaan.

De rechtbank gaat niet in op dit verzoek waarover het openbaar ministerie ongunstig adviseerde.

Het verlenen van de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, zou een te weinig krachtig signaal zijn naar eerste beklaagde toe om hem duidelijk te maken dat dergelijke feiten niet kunnen worden getolereerd. Het zou hem eerder de indruk van straffeloosheid geven en een verkeerd signaal naar de maatschappij zijn.

In de gegeven omstandigheden en ter realisering van de voormelde doelstellingen van de straffoemeting acht de rechtbank het opleggen aan beide beklagden van een hoofdgevangenisstraf en geldboete noodzakelijk, passend en opportuun.

Aan de eerste beklaagde kan evenwel, aangezien hij daartoe in de voorwaarden verkeren, de gunst van het uitstel van de tenuitvoerlegging van het geheel van de hem opgelegde hoofdgevangenisstraf en een deel van de hem opgelegde geldboete worden verleend voor de duur zoals hierna bepaald. De rechtbank gaat er immers vanuit dat er gronden aanwezig zijn om aan te nemen dat de eerste beklaagde zich niet meer aan dergelijke feiten zal bezondigen. De straf die aan de betrokkenen wordt opgelegd gaat de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en zij werden nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 12 maanden.

4.7

4.7.1

Artikel 29 van de wet van 01 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen (B.S. 06 augustus 1985, zoals laatst aangepast bij K.B. van 31 oktober 2005 (B.S. 07 december 2005) verplicht de strafrechter om, bij elke veroordeling tot een criminele of correctionele hoofdgevangenisstraf, een bedrag van 25 euro op te leggen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

In voormeld artikel wordt ook gesteld dat dit bedrag onderworpen is aan de verhoging voorzien in de wet van 05 maart 1952 betreffende de opdecimen op de strafrechtelijke geldboeten (B.S. 03 april 1952).

Bij artikel 2 en 3 van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen inzake Justitie (B.S. 30 december 2011) werden de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten zoals voorzien in de Wet van 05 maart 1952 verhoogd naar 50 decimes met ingang van 01 januari 2012.

Vermits voormelde bijdrage tot het Fonds geen straf uitmaakt is de regel van de niet-retroactiviteit hierop niet toepasselijk. Dit houdt in dat de nieuwe opdecimen, ongeacht of ze hoger zijn, vanaf hun inwerkingtreding

onmiddellijk zullen toegepast worden op deze bijdrage tot het Fonds, ook al wordt deze opgelegd bij een veroordeling wegens feiten voor de inwerkingtreding van de wetsbepaling die de nieuwe opdecimen invoerde.

De beide beklaagden worden veroordeeld tot het betalen van een bedrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25,00 euro, te vermeerderen met 50 opdecimen, 150,00 euro bedragende.

4.7.2

Bij arrest nr.188.928 van de Raad van State van 17 december 2008 (B.S. 2 februari 2009) werd het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vernietigd, zodat de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie, van toepassing blijven. Krachtens artikel 91, tweede lid van voornoemd K.B. worden de eerste en tweede beklagde elk veroordeeld tot betaling van een forfaitaire vergoeding. Het bedrag ervan bedraagt actueel (ingevolge indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131bis (B.S. 16/02/2011) en B.S. 27 januari 2012) 32,27 euro.

5. HERSTELVORDERING

5.1 Algemeen

Naast de bewezen verklaarde inbreuken op het Kamerdecreet, blijkt uit het strafdossier dat er eveneens een stedenbouwkundige inbreuk voorligt, met name het omvormen zonder een voorafgaande vergunning van een woongelegenheden naar een kamerwoning met tal van aparte kamers.

De herstellvordering is uitgebracht met het oog op het verhogen van de woonkwaliteit en om te vermijden dat de bewoners/huurders in slechte omstandigheden zouden worden gehuisvest. Het bestaan van een stedenbouwkundige overtreding heeft echter zijn gevolgen voor de vorm en de door de rechtbank uit te spreken herstelmaatregel.

Immers, het opleggen van een "gebruikelijke" herstelmaatregel, met name het uitvoeren van werken aan het pand om het aan de woonkwaliteitsvereisten te laten voldoen en het wegwerken van alle gebreken tot er nul strafpunten overblijven op het technisch verslag, zou een bestendiging van een stedenbouwkundig misdrijf in zich houden. Een vonnis kan geen wettige titel verschaffen op het plegen, instandhouden of het uitvoeren van een ander misdrijf.

5.2 De gevorderde herstelmaatregel

In casu werd de gevorderde herstelmaatregel bij conclusie neergelegd ter

zitting van 28 november 2011, aangepast in die zin dat zou worden bevolen aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven of om het pand te slopen.

Bij wijzigingsdecreet van 29 april 2011 werd deze alternatieve herstelmaatregel expliciet ingeschreven in artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode respectievelijk artikel 17bis van het Kamerdecreet en zijn krachtens artikel 79 van toepassing vanaf 14 mei 2011. Artikel 17bis, §1 van het kamerdecreet stelt nu vast dat de rechter aan de overtreden beveelt om werken uit te voeren om het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Indien hij evenwel vaststelt dat dit onmogelijk is, beveelt hij de sloop of de herbestemming. Het gewijzigde voorwerp van deze herstelmaatregel treedt onmiddellijk in werking en is dan ook van toepassing vanaf 14 mei 2011, ook op hangende procedures. Het verbod op de retro-actieve toepassing van de strengere strafwet (artikel 2 Strafwetboek) is immers niet van toepassing op de niet-strafrechtelijke sancties en procedurewetten (C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht en Strafprocesrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, p. 109). De niet-strafrechtelijke sancties, zoals in casu de herstelmaatregel, kunnen derhalve worden toegepast vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet en dit ongeacht de datum van het nieuwe feit (Cass. 29 november 2005 en Cass. 05 juni 1996). Algemeen wordt aanvaard dat een herstelmaatregel een bijzondere vorm is van teruggave, in het nieuwe voorwerp van de herstelmaatregel onmiddellijk van toepassing op de bewezen verklaarde feiten.

Er werd tevens een uitvoeringstermijn van 8 maanden voorgesteld zodat enerzijds de beide beklaagden de tijd hadden om de nodige werken uit te voeren en anderzijds het vonnis dat de termijn bepaalt niet impliciet een tijdelijke verdere bestaanbaarheid van de inbreuken mag inhouden.

Tenslotte werd een dwangsom van 150 euro gevorderd per dag vertraging ingeval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn en werd om de uitvoerbaarheid bij voorraad van het vonnis verzocht.

5.3 Beoordeling

De rechtbank is dan ook van oordeel dat uit de materiële gegevens van het dossier afdoende blijkt dat de (aangepaste) herstellordering van de wooninspecteur strookt met de wet en niet berust op machtsoverschrijding of machtsafwending zonder evenwel de gevorderde maatregel op haar opportuniteit te beoordelen. De 'klassieke' of 'gebruikelijke' herstelmaatregel (erin bestaande dat zou bevolen worden tot het uitvoeren van werken om aan de woonkwaliteitsvereisten te voldoen en het wegwerken van alle gebreken tot er nul strafpunten op het technisch verslag zouden overblijven) zou in casu inherent een bestendiging van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden gelet op het feit dat de woning zonder vergunning werd omgevormd tot een kamerwoning.

Om te beletten dat onderhavig vonnis een wettige titel zou verschaffen tot het plegen, instandhouden of uitvoeren van een ander misdrijf, dient de aan eerste en tweede veroordeelde opgelegde herstellordering als zodanig te worden omschreven waarbij het bewuste pand aan de minimale vereisten

voldoet, hetgeen de toepassing van artikel 17bis van het kamerdecreet impliceert en waarbij de eerste en de tweede beklaagde bijkomend worden veroordeeld tot het herbestemmen van het betrokken pand volgens een voor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat.

Verder is de rechtbank van oordeel dat een dwangsom van 125,00 euro per dag per veroordeelde als een gepaste aansporing moet worden beschouwd voor de veroordeelden om uitvoering te geven aan de opgelegde herstelmaatregel dewelke binnen een termijn van tien maanden vanaf de dag waarop huidig vonnis in kracht van gewijsde zal treden, dient uitgevoerd te zijn. In casu bestaat er geen aanleiding tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek en deze wordt door de rechtbank ook uitdrukkelijk uitgesloten.

Voorzover de nodige werken niet binnen de voormelde termijn van tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis, werden uitgevoerd, wordt de wooninspecteur gemachtigd om van rechtswege in de uitvoering ervan te voorzien op kosten van de eerste en tweede beklaagde.

Tenslotte is de rechtbank van oordeel dat er in casu geen redenen voorhanden zijn om huidige veroordeling tot herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

6. BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

6.1

Het Openbaar Ministerie vorderde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 9.500,00 euro, iedere beklaagde voor de heft zijnde 4.750,00 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks werden verkregen uit de hierboven vermelde en bewezen verklaarde feiten omschreven onder de tenlastelegging B.

Het berekende vermogensvoordeel ten bedrage van 9.500,00 euro heeft blijkens de strafinformatie betrekking op de verhuur van de bewuste kamerwoning in de periode vanaf 1 juli 2008 tot 9 februari 2010 (verzegeling van het pand), zijnde 19 maanden a rato van 50 euro per maand te vermenigvuldigen met 10 bewoners (stuk 201 en 215 strafdossier).

In termen van besluiten argumenteert de verdediging van eerste beklaagde dat geviseerde periode maar kan beginnen lopen vanaf augustus 2009 zijnde de datum van de eerste vaststellingen tot en met februari 2010, zijnde zeven maanden.

De rechtbank volgt dit verweer niet. Eerste beklaagde verklaarde zelf dat er sedert juli 2008 Bulgaarse arbeiders in het pand zijn komen wonen en geen huur betaalden maar enkel 50 euro per maand voor water en elektriciteit. Bovendien zijn de vastgestelde tekortkomingen inzake veiligheid- en kwaliteit van het pand van dien aard dat ze wijzen op een jarenlange verwaarlozing van het pand.

De opgegeven vermogensvoordelen zoals weerhouden door het openbaar ministerie komt de rechtbank correct voor.

6.2

De bekomen vermogensvoordelen maken inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat immers niet op om dit misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag houden. De bijzondere verbeurdverklaring dient te worden uitgesproken aangezien niet kan worden aanvaard dat de beklaagden de vruchten van zijn misdrijven zou behouden.

Dit is een bijkomend krachtig signaal naar eerste en tweede beklagde om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven absoluut niet lonend zijn.

De rechtbank verduidelijkt dat noch artikel 50 van het Strafwetboek, noch enig andere wettelijke bepaling, de rechter toelaat om verschillende personen hoofdelijk tot eenzelfde straf te veroordelen, ook als het een bijkomende straf betreft (Cass. 27 mei 2009, N.C., 2010, 179).

Het algemeen beginsel van het persoonlijk en individueel karakter van de straf impliceert dat aan elke dader, mededader of medeplichtige van eenzelfde misdrijf een afzonderlijke straf dient opgelegd te worden.

Getransponeerd op de verbeurdverklaring betekent dit dat uitsluitend deze vermogensbestanddelen verbeurdverklaard mogen worden die aan een specifieke veroordeelde zijn toegekomen. De uitsplitsing van de hoegrootheid van de vermogensvoordelen in hoofde van iedere veroordeelde is dus een noodzakelijke vereiste. Van een hoofdelijke gehoudenheid van iedere medepleger voor het geheel van de vermogensvoordelen kan geen sprake zijn.

Wanneer bewezen is dat verschillende medeplegers vermogensvoordelen hebben genoten, doch het niet mogelijk is het precieze aandeel van ieder vast te stellen, dient de rechter, aangezien een hoofdelijke gehoudenheid uitgesloten is, over te gaan tot een raming ex aequo et bono per beklagde (J. ROZIE, *Voordeelsontneming*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, 237 e.v.).

Bij gebreke aan gegevens die de rechtbank toelaten om het vermogensvoordeel in hoofde van elke beklagde afzonderlijk te begroten, begroot de rechtbank het vermogensvoordeel in hoofde van elke beklagde op 4.750,00 euro.

Om te vermijden dat de eerste beklagde in een uitzichtloze financiële put zouden worden gestort wordt voorzien in een substantieel gedeelte met uitsluitend van tenuitvoerlegging zoals hierna in het beschikkend gedeelte bepaald.

De eerste beklagde dient echter te beseffen dat bij het plegen van nieuwe feiten dit bedrag effectief kan worden.

Gelet op de genoemde artikelen en de hiernavolgende artikelen:

K.B. 27.04.2007;(gerechtskosten)
 Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
 Wetb. van strafvordering, art. 3, 4 V.T., 162, 182, 184, 185, 186, 189, 190,
 190 ter, 191, 194, 195;
 Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1;
 gew.art.36 wvv 07.02.2003;(opdecimen)
 Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 50, 66, 42, 43bis;
 Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel)-
 Wet van 1 augustus 1985, art. 28 en 29 gew. Wet 24.12.1993, art. 3 en Wet
 07.02.2003 art. 45 gew. art. 1 K.B. 31.10.2005;(euro25);
 Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006

Om die redenen, de Rechtbank, recht doende :

OP TEGENSPRAAK ten aanzien van de eerste beklagde en **BIJ VERSTEK** ten aanzien van de tweede beklagde,

De eerste beklagde

SPREEKT de eerste beklagde **VRIJ** voor de feiten omschreven onder de tenlastelegging A.

VERKLAART de eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten omschreven onder de tenlastelegging B.

TOEPASSING makend van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek.

VEROORDEELT de eerste beklagde **voor deze feiten samen tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN en een GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO, verhoogd met 45 decimen (x 5,5), 2.750,00 euro bedragend.**

GELAST voor een termijn van **DRIE JAAR, GEWOON UITSTEL** van tenuitvoerlegging van het geheel van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van een gedeelte groot tweehonderd euro (van de opgelegde geldboete van vijfhonderd euro), verhoogd met 45 decimen (x 5,5), 1.100,00 euro bedragend.

ZEGT dat bij toepassing van artikel 14 § 1 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft gehad.

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn van de lastens eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen, waarvan 36 dagen slaan op het gedeelte

met uitstel.

De tweede beklagde

SPREEKT de tweede beklagde VRIJ voor de feiten omschreven onder de tenlastelegging A.

VERKLAART de tweede beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de tenlastelegging B.

TOEPASSING makend van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek.

VEROORDEELT de tweede beklagde voor deze feiten samen tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN en een GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO, verhoogd met 45 deciemmen (x 5,5), 2.750,00 euro bedragend.

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn van de lastens eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Bijdragen - vergoeding - kosten

SPREEKT in hoofde van de eerste beklagde en de tweede beklagde de verplichting uit om ELK éénmaal een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, 150,00 euro bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

LEGT de veroordeelden en ELK een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 32,27 euro overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

VEROORDEELT de eerste beklagde en de tweede beklagde solidair de gerechtskosten, in hun geheel begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 175,62 euro.

Bijzondere Verbeurdverklaring

SPREEKT lastens de eerste beklagde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, de BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING uit van een bedrag van 4.750,00 euro, zijnde het aandeel van de eerste beklagde in de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen.

GELAST UITSTEL voor een gedeelte van 2.750,00 euro gedurende een

termijn van DRIE JAAR.

SPREEKT lastens de tweede beklagde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, de BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING uit van een bedrag van 4.750,00 euro, zijnde het aandeel van de tweede beklagde in de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen.

Herstelvordering

VERKLAART de herstelvordering voor het pand gelegen te ontvankelijk en in volgende mate gegrond:

BEVEELT op vordering van de wooninspecteur zoals aangepast in zijn conclusie, neergelegd ter terechtzitting de 28 november 2011, de veroordeelden en tot zodanig herstel van het pand gelegen te en kadastraal gekend als en kadastraal waardoor het pand aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.

STELT evenwel VAST dat het wegwerken van de gebreken aan de verschillende kamers niet tot een wettige herstelvordering kan leiden aangezien zulks een bestendinging van een bestaande stedenbouwkundige inbreuk met zich zou meebrengen.

ZEGT derhalve VOOR RECHT dat de veroordeelden en overeenkomstig artikel 17bis van het Kamerdecreet ertoe worden verplicht over te gaan tot het herbestemmen van het bewuste pand volgens een door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde staat dan wel over te gaan tot de sloop van het gebouw en dit binnen een TERMIJN van TIEN MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden.

BEVEELT dat voor het geval voornoemd pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur, ambtshalve in de uitvoering ervan zal kunnen voorzien.

ZEGT VOOR RECHT dat op vordering van wooninspecteur, een dwangsom van 125,00 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel en per veroordeelde en ZEGT tevens VOOR RECHT dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn gen termijn is zoals voorzien artikel 1385bis, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek.

WIJST het meergevorderde af als ongegrond.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van:
DRIENTWINTIG APRIL TWEEDUIZEND EN TWAALF

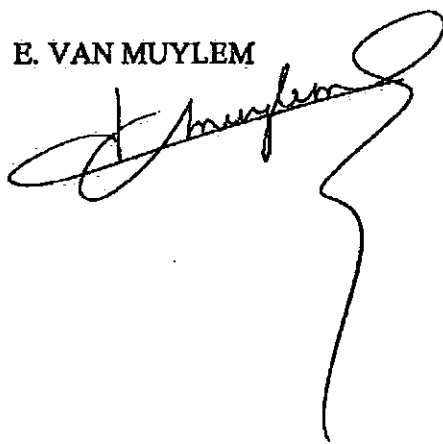
Aanwezig:

E. Bötting, alleensprekend rechter in strafzaken;;

J. Coppens, substituut Procureur des Konings;

E. Van Muylem, griffier;

E. VAN MUYLEM

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Van Muylem', with a long, sweeping tail extending downwards.

E. BÖTING

A smaller, more compact handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Bötting', with a distinct loop at the top and a vertical stroke below.