

**V O N N I S**

nummer : 2144

datum : 24.5.2006

De Rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, kamer 4C, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN45.23.63486-01

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN :

**handelaarster in kleding**  
**geboren te** op  
**wonende te**  
**Belgische**

BETICHT VAN:

te

A. Bij inbreuk op artikel 77 bis § 1 bis en 5 en artikel 80 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, zoals ingevoegd door de wet van 2 januari 2001 houdende sociale, budgettaire en andere bepalingen (BS 03.01.01), rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de 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, namelijk door ondermeer aan hiernagenoemde vreemdelingen één of meerdere kamers in hiernagenoemde panden te verhuren:

I.

a) vanaf 3 januari 2001 tot en met 4 oktober 2001,

aan kamer 2

b) vanaf 1 oktober 2001 tot en met 4 oktober 2001,

aan , kamer 3

- c) vanaf 6 juni 2001 tot en met 18 december 2001,  
aan \_\_\_\_\_, kamer 6
- d) vanaf 21 september 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_; kamer 8
- e) vanaf 3 januari 2001 tot en met 29 maart 2001,  
aan \_\_\_\_\_, kamer 11
- f) vanaf 6 juni 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_, kamer 12
- g) vanaf 6 september 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_ kamer 13
- h) vanaf 3 januari 2001 tot en met 22 december 2001,  
aan \_\_\_\_\_, kamer 14
- i) vanaf 1 oktober 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_ kamer 15
- j) vanaf 3 januari 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_, kamer 16

II.

l.

- a) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_
- b) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_
- c) vanaf 7 mei 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_
- d) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_
- e) vanaf 6 juli 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan \_\_\_\_\_

III.

vanaf 1 februari 2002 tot en met 5 maart 2002,  
aan kamer E

IV.

a) vanaf 1 april 2003 tot en met 26 juli 2003,  
aan

b) vanaf 16 mei 2003 tot en met 26 juli 2003,  
aan

V.

vanaf 30 april 2003 tot en met 22 juli 2003,  
aan

VI.

vanaf 17 december 2003 tot en met 13 januari 2004,  
aan

B. Bij inbreuk op de artikelen 74 lid 1 en 82 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van op 11 september 1984, en door de Gemeenschapsminister van Binnenlandse Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 26 maart 1986 (BS 21.05.1986), thans strafbaar gesteld overeenkomstig de artikelen 146, 147, 148 en 149 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (BS 08.06.1999), als eigenaar van hiernavermelde onroerende goederen, het goed niet in gezonde en veilige toestand te hebben gebracht of bewaard, namelijk door hiernavermelde panden in een staat van bouwvalligheid of in een onhygiënische toestand te hebben gebracht en/of gelaten, welk een gevaar uitmaken voor de volksgezondheid of de veiligheid van de bevolking;

namelijk:

I. vanaf 4 oktober 2001 tot en met 18 december 2001,

het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
met een globale oppervlakte van 123 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 25 november 1997,

II. vanaf 10 oktober 2001 tot en met 13 januari 2001,

het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als sectie  
met een globale oppervlakte van 132 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 26 oktober 1993,

III. vanaf 1 oktober 2002 tot en met 7 mei 2003,  
het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als  
met een globale oppervlakte van 78 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 3 april 1990,

IV. vanaf 1 oktober 2002 tot en met 7 mei 2003,  
het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als  
met een globale oppervlakte van 64 m<sup>2</sup>  
eigendomakte verleden op 3 april 1990

C. Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (BS 07.03.1997), een kamerwoning of kamers in de hiernavermelde onroerende goederen te verhuren of te hebben verhuurd welke niet beantwoorden aan de normen gesteld in de artikelen 4, 6 en 7 van het decreet en/of niet beschikken over een geldig conformiteitsattest;

namelijk

I. in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>

vanaf 1 februari 2002 tot 5 maart 2002,  
kamer E gelegen op de tweede verdieping vooraan aan

II. in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 88 m<sup>2</sup>

op 1 oktober 2002,  
een kamer gelegen op het gelijkvloers vooraan  
aan

a) op 1 oktober 2002,  
een kamer gelegen op het gelijkvloers achteraan  
aan

b) op 1 oktober 2002,  
een kamer gelegen op de tweede verdieping achteraan  
aan

c) op 1 oktober 2002,  
een kamer gelegen op de tweede verdieping achteraan  
aan

d) op 1 oktober 2002,

een kamer gelegen op de eerste verdieping achteraan  
aan |

e) vanaf 1 april 2003 tot en met 26 juli 2003,

een kamer gelegen op het gelijkvloers  
aan |

f) vanaf 16 mei 2003 tot en met 26 juli 2003,

een kameer gelegen op de eerste verdieping achteraan  
aan |

III. in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 98 m<sup>2</sup>

op 1 oktober 2002,

kamer 14 gelegen op de tweede verdieping rechts vooraan  
aan

IV. in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup>

a) op 22 juli 2003,

kamer A gelegen op het gelijkvloers vooraan  
aan

b) op 22 juli 2003,

kamer B gelegen op het gelijkvloers achteraan  
aan

c) op 22 juli 2003,

kamer E gelegen op de tweede verdieping  
aan

D. Bij inbreuk op artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (BS 19.08.1997) een woning in de hiernavermelde onroerende goederen als hoofdverblijfplaats te verhuren of te hebben verhuurd welke niet beantwoordt aan de normen gesteld door artikel 5 van het decreet en/of niet beschikt over een geldig conformiteitsattest;

- I. namelijk het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>  
vanaf 2 februari 2002 tot en met 5 maart 2002,  
woning A op het oelievloers  
aan
- II. in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als sectie  
met een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup>  
op 22 juli 2003,  
woning D oeleaen op de eerste verdieping  
aan
- III. in het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als  
met een oppervlakte van 67 m<sup>2</sup>
  - a) op 13 januari 2004,  
woning A oeleaen op de eerste verdieping  
aan
  - b) op 13 januari 2004,

en inzake

Het College van Burgemeester en Schepenen van  
met zetel op het Stadhuis aan de  
handelend als stedenbouwkundige overheid  
- ter zitting vertegenwoordigd door meester  
advocaat loco meester                      advocaat bij de  
balie te  
- VRIJWILLIG TUSSENKOMENDE PARTIJ -

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de vrijwillig tussenkomende partij in haar middelen en besluiten,  
ontwikkeld door meester advocaat loco meester  
advocaat;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door  
meester en meester advocaten bij de balie te

In tenlastelegging B.I werd de incriminatieperiode verkeerdelijk omschreven als "vanaf 4 oktober 2001 tot en met 18 december 2001" terwijl dit moet zijn "vanaf 4 oktober 2001 tot en met 13 januari 2004". De rechtbank herstelt deze materiële vergissing.

Tenlastelegging A

Beklaagde wordt onder tenlastelegging A vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij.

Ingevolge 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 (BS 02.09.2005) dienen de feiten voorzien onder tenlastelegging A thans te worden geherkwalificeerd als:

"Bij inbreuk op artikel 433 decies Sw. 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/haar onwettige of precaire administratieve toestand of zijn/haar precaire sociale toestand door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Sw. bedoelde ruimte verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben 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, namelijk

door ondermeer aan hiernagenoemde vreemdelingen één of meerdere kamers in hiernagenoemde panden te hebben verhuurd:

I.

a) vanaf 3 januari 2001 tot en met 4 oktober 2001,

aan

kamer 2

- b) vanaf 1 oktober 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 3
- c) vanaf 6 juni 2001 tot en met 18 december 2001,  
aan kamer 6
- d) vanaf 21 september 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 8
- e) vanaf 3 januari 2001 tot en met 29 maart 2001,  
aan kamer 11
- f) vanaf 6 juni 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 12
- g) vanaf 6 september 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 13
- h) vanaf 3 januari 2001 tot en met 22 december 2001,  
aan kamer 14
- i) vanaf 1 oktober 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 15
- j) vanaf 3 januari 2001 tot en met 4 oktober 2001,  
aan kamer 16

II.

- a) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan
- b) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan
- c) vanaf 7 mei 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan
- d) vanaf 3 januari 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan
- e) vanaf 6 juli 2001 tot en met 10 oktober 2001,  
aan



III.

vanaf 1 februari 2002 tot en met 5 maart 2002,  
aan kamer E

IV.

a) vanaf 1 april 2003 tot en met 26 juli 2003,  
aan

b) vanaf 16 mei 2003 tot en met 26 juli 2003,  
aan

V.

vanaf 30 april 2003 tot en met 22 juli 2003,  
aan

VI.

vanaf 17 december 2003 tot en met 13 januari 2004,  
aan

Het nieuwe misdrijf van huisjesmelkerij dat door de wet van 10 augustus 2005 werd ingevoerd voorziet in een bestraffing van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 EUR, wat een mildere bestraffing inhoudt dan de vroegere strafbepalingen inzake huisjesmelkerij voorzien in de vreemdelingenwet die een bestraffing van 1 tot 5 jaar voorzagen. Hetzelfde geldt voor de verzwarende omstandigheid dat van de feiten van huisjesmelkerij een gewoonte werd gemaakt waar de wet van 10 augustus 2005 een bestraffing van 1 tot 5 jaar voorziet (artikel 433 undeciës Sw.), waar de vroegere strafbepalingen in de vreemdelingenwet een straf van 5 tot 10 jaar voorzagen.

Derhalve dient toepassing te worden gemaakt van het nieuwe artikel 433 undeciës Sw. zoals ingevoerd door de wet van 10 augustus 2005 die een mildere strafwet is.

Beklaagde is eigenaar van de verschillende panden die in de dagvaarding werden vermeld en die door haar werden gebruikt als opbrengsteigendommen door de gemeubelde kamers van deze panden te verhuren.

Naar aanleiding van verschillende controles door de bevoegde overheidsdiensten is gebleken dat al deze panden in een verwaarloosde, onhygiënische en onveilige toestand verkeerden.

In verschillende panden bleek er brand- en elektrocutiegevaar te bestaan evenals gevaar voor CO-intoxicatie. Verder werden gebreken in de algemene stabiliteit van de gebouwen vastgesteld en bleken de gasleidingen, de elektri-

citeitsbekabeling, de zekeringskasten en de stopcontacten meermaals beschadigd of onveilig aangebracht. De gasgeiser en de gasafvoerleidingen bleken niet conform te zijn aangesloten. Het brand- en ontploffingsgevaar blijkt in één van de panden zelfs zo groot dat de gastoevoer onmiddellijk diende afgesloten te worden (st.282 van kافت C). Een gespecialiseerd advies van de Brandweer komt tot het besluit dat iedere vorm van brandbeveiliging ontbreekt (st.319 van kافت D). Naast de vastgestelde onveilige toestand van de panden, bleken deze ook in een ronduit erbarmelijke ongezonde en onhygiënische toestand te verkeren. In de meeste panden was er vochtshade, schimmelvorming, roestvorming, verrotting van het hout in ramen en deuren, glasbreuk en een gebrekkige verluchting van de kamers. Veelzeggend is dat de stedelijke ontsmettingsdienst heeft getracht in de kelders van één van de panden binnen te gaan maar dit niet gelukt is omdat er teveel afval en dood ongedierte aanwezig waren (st.293 van kافت C).

De foto's van de panden en de kamers die in het dossier voorhanden zijn, tonen deze erbarmelijke en ronduit onbewoonbare situatie meer dan aan en spreken wat dat betreft boekdelen (st.86 tot 92 van kافت C).

Tengevolge van deze vaststellingen tijdens de controles werden alle panden van beklagde die in de dagvaarding zijn vermeld ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij Besluit van de Burgemeester van Het betreft hier de panden aan de

(st.289 van kافت C, 370 van kافت F, 722 van kافت H en 1089 van kافت N).

In deze besluiten wordt uitdrukkelijk vermeld dat de bewoning binnen drie maanden na datum van het besluit diende stopgezet te worden. Beklaagde was op de hoogte van het verbod om het pand nog langer te laten bewonen door huurders of nieuwe huurders in het pand toe te laten vermits deze besluiten haar als eigenaar per aangetekend schrijven werden ter kennis gegeven (st.277 van kافت C). Naar aanleiding van nieuwe controles diende echter te worden vastgesteld dat er ook na de definitieve onbewoonbaarverklaring in drie verschillende panden nog steeds kamers werden verhuurd (kافتen E, F en K). Eén van deze huurders verklaart dat ze voor de kamer van het inmiddels onbewoonbaar verklaarde pand nog een huurprijs van 225 EUR per maand diende te betalen en beklagde haar had gezegd dat de woning nog goed in orde was (st.909 van kافت K). De voorgelegde huurovereenkomsten werden door beklagde nog afgesloten nadat het besluit van onbewoonbaarverklaring haar reeds per aangetekend schrijven was meegegeeld. Van enige goede trouw in hoofde van beklagde kan dan ook geen sprake zijn.

Beklaagde kon deze kamers na de definitieve onbewoonbaarverklaring niet langer verhuren zoals duidelijk vermeld staat in het besluit van

Het gegeven dat zij tegen dit besluit beroep had aangetekend, doet

daaraan geen afbreuk nu dit beroep het genomen besluit niet schorst en beklaagde slechts opnieuw mocht verhuren indien zij een conformiteitsattest had bekommen.

In casu blijkt dat er wel degelijk sprake is van misbruik van de illegale of precare verblijfstoestand van vreemdelingen. Uit de verschillende controles door de Wooninspectie en uit het verhoor van de aangetroffen huurders is gebleken dat zij voor het overgrote deel bestaan uit illegalen, asielzoekers of buitenlanders met een tijdelijke verblijfsvergunning zoals een bijlage 26 bis die zich in een precare verblijfsituatie bevinden (st.285 tot 309 van kapt C). Ook huurders met een tijdelijke verblijfsvergunning vallen onder het wettelijke begrip van "precair administratieve toestand" nu zij allen zijn blootgesteld aan een mogelijke verwijdering van het grondgebied en een definitief bevel om het grondgebied te verlaten met hun verblijfssituatie steeds eminent aanwezig is.

Het gegeven dat vele van deze huurders door het werden doorverwezen, pleit beklaagde niet vrij voor de voorziene feiten van huisjesmelkerij en verschaft hen in geen geval een vrijgeleide om onbewoonbaar verklaarde panden te blijven verder verhuren aan illegalen zoals in casu het geval was. De wettelijk opgelegde verplichtingen van het blijven in deze trouwens beperkt tot de betaling van de huurgelden en strekken zich niet uit tot enige vorm van controle of toezicht op de veilige en gezonde woonsituatie van de verhuurde panden. De tussenkomst van de voor de betaling van de huurgelden biedt derhalve geen enkele garantie op een veilige en bewoonbare toestand van de verhuurde kamers.

Het valt wel te betreuren dat het in verschillende gevallen zelfs huurgelden is blijven doorstorten aan beklaagde op een ogenblik dat de panden reeds definitief onbewoonbaar waren verklaard door (st.909 van kapt K). Een dergelijke houding werkt de huisjesmelkerij enkel in de hand omdat de huisjesmelkers daardoor financieel profijt blijven halen uit hun illegale praktijken en deze praktijken zo als het ware van overheidswege worden gesubsidieerd.

Het door beklaagde opgeworpen argument dat de huurders door de van andere gemeenten werden doorverwezen naar omdat er in hun gemeente geen opvangmogelijkheden zouden zijn, wijst erop dat deze asielzoekers en illegalen inderdaad in hun keuzevrijheid werden beperkt en zich in een zowel administratieve als sociaal kwetsbare positie bevonden waarvan door beklaagde handig werd gebruik gemaakt. De wetgever heeft in het nieuwe artikel 433 decies Sw. voorzien dat het misbruik er juist in bestaat dat de huisjesmelker de toestemming van de illegaal of precair verblijvende vreemdeling als het ware kan afdwingen omdat deze zich in een dergelijke precare administratieve of sociale toestand bevindt waardoor "de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te

laten misbruiken". Dit laatste is in casu het geval nu beklagde zelf aangeeft dat de illegalen bij de meeste andere werden doorgestuurd en aldaar geen huisvesting kregen aangeboden waardoor zij in hun contractsvrijheid werden beperkt en de slechte huurcondities van beklagde dienden te ondergaan. Het zijn juist deze praktijken waarbij aan mensen in een sociaal kwetsbare situatie woonomstandigheden worden opgelegd die, om het met de tekst van de wet te zeggen, "in strijd zijn met de menselijke waardigheid" die de wetgever een halt heeft willen toeroepen.

Uit de verklaringen van de aangetroffen huurders en nazicht van de huurcontracten blijkt dat voor de kamers huurprijzen werden gevraagd die schommelen tussen de 7.000 en 10.000 BEF (st.300 en 301 van kapt C). Deze huurgelden staan in volstrekte wanverhouding tot de erbarmelijke en onbewoonbare toestand van de panden zoals deze naar aanleiding van de verschillende controles werd beschreven. Zelfs na het besluit tot definitieve onbewoonbaarverklaring werden dergelijke huurprijzen gehanteerd en dit voor panden die op dat ogenblik zowel wettelijk als feitelijk totaal onbewoonbaar waren. Dit laatste, met name het blijven ontvangen van huurgelden voor kamers of appartementen die definitief onbewoonbaar werden verklaard, wordt in de voorbereidende werken bij de wet van 10 augustus 2005 uitdrukkelijk aangehaald als het typevoorbeeld van "een abnormaal profijt" in de zin van het nieuwe artikel 433 deciës Sw. (Gedr. St. 51-559/4, blz.40).

Gelet op de wanverhouding tussen de gevraagde huurprijzen enerzijds en de onbewoonbare en zelfs levensgevaarlijke toestand van de verhuurde kamers anderzijds en gelet op het feit dat beklagde juist omwille van deze erbarmelijke toestand hoofdzakelijk aan illegalen of mensen in een preciaire verblijfsituatie verhuurde, dient te worden besloten dat misbruik werd gemaakt van de illegale of preciaire verblijfsituatie van deze mensen teneinde een abnormaal profijt te bekomen.

De tenlastelegging A komt in hoofde van beklagde dan ook bewezen voor.

#### Tenlastelegging B

Tenlastelegging B voorziet een inbreuk op de gemeentelijke bouw- en woningverordening van van 11 september 1984 die een verbod voorziet op het zogenaamd laten verkrotten van onroerende goederen zodat deze een gevaar uitmaken voor de volksgezondheid of de veiligheid van de bevolking.

Beklagde betwist de toepasbaarheid van deze gemeentelijke verordening omdat ze in strijd zou zijn met later tussengekomen regelgeving op decretaal niveau en met name met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 08.06.1999) waardoor deze verordening

buiten werking zou zijn gesteld.

Uit een arrest van het Arbitragehof van 20 oktober 2005 (arrest nr. van 2005) blijkt dat de gemeenten ook na het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening nog steeds de bevoegdheid hebben om stedenbouwkundige verordeningen vast te stellen die voorschriften van stedenbouwkundige aard bevatten. Bovendien voorziet artikel 200 van het decreet van 18 mei 1999 dat de reeds bestaande gemeentelijke verordeningen die niet strijdig zijn met het decreet van 18 mei 1999 van kracht blijven totdat ze worden gewijzigd, opgeheven of vervangen door besluiten genomen ter uitvoering van dit decreet (M. Boes, "Stedenbouwkundige verordeningen", in "Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw", die keure, 2005, 855).

Ook de Raad van State oordeelde dat oude gemeentelijke verordeningen inzake stedenbouw die dateren van voor het decreet van 18 mei 1999 nog van toepassing zijn omdat het decreet geen bepalingen bevat waarin wordt gesteld dat deze oudere reglementaire bepalingen niet langer van toepassing zouden zijn (R.v.St., nr. 4 maart 1998).

Daaruit volgt dat de gemeentelijke verordening van van 11 september 1984 nog steeds van toepassing is en de gemeenten nog steeds de bevoegdheid hebben om verordeningen te nemen waarin kwaliteitseisen worden gesteld inzake de veiligheid en de gezondheid van woningen.

Overeenkomstig artikel 146, 2° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn alle inbreuken strafbaar die werden begaan op stedenbouwkundige verordeningen en daaronder dienen overeenkomstig artikel 55 § 2 van hetzelfde decreet ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen te worden verstaan die voorschriften bevatten inzake de gezondheid en de veiligheid van woningen.

Gelet op de verschillende besluiten van de Burgemeester van waarbij de woningen vermeld onder de tenlastelegging B ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard en gelet op de vaststellingen gedaan bij de verschillende controles van de Wooninspectie, moet worden besloten dat deze woningen niet in een gezonde en veilige toestand werden bewaard zoals wordt vereist door de gemeentelijke bouw- en woningverordening van van 11 september 1984.

Beklaagde beroept zich op het feit dat tegen het besluit tot onbewoonbaarverklaring van het pand aan beroep werd aangekend bij die het beroep ook heeft ingewilligd waardoor het pand thans niet langer onbewoonbaar is verklaard (st.1067).

Dit verandert echter niets aan de vaststelling dat het pand ten tijde van de

voorzienere incriminatieperiode wel degelijk in een onbewoonbare en onveilige toestand verkeerde, zoals blijkt uit de in deze periode uitgevoerde controles en het toen tussengekomen besluit tot onbewoonbaarverklaring. Uit lezing van het Ministerieel Besluit van 27 april 2004 blijkt dat deze beslissing pas werd genomen na een nieuw technisch onderzoek waaruit is gebleken dat er na het eerste besluit tot onbewoonbaarverklaring aanzienlijke aanpassings- en herstellingswerken werden uitgevoerd, onder andere aan de elektrische installatie en aan de gasinstallatie, waardoor afdoende werd verholpen aan de bestaande risico's inzake veiligheid en gezondheid van het pand (st.1068). Dit was op het ogenblik van de eerste controles van de Wooninspectie en van het toenmalige besluit tot onbewoonbaarverklaring van de Burgemeester van \_\_\_\_\_ uiteraard nog niet het geval zodat dit besluit op dat ogenblik rechtsgeldig werd genomen.

Het gegeven dat nadien nog herstellingswerken werden uitgevoerd waardoor het pand terug bewoonbaar kon worden verklaard, doet uiteraard geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van het eerder genomen besluit tot onbewoonbaarverklaring. In het Ministerieel Besluit wordt overigens nergens uitdrukkelijk vermeld dat het besluit tot onbewoonbaarverklaring van de Burgemeester van \_\_\_\_\_ wordt teniet gedaan of ingetrokken, enkel dat het beroep wordt ingewilligd en het pand thans niet langer ongeschikt of onbewoonbaar is.

De tenlastelegging B komt dan ook bewezen voor.

#### Tenlastelegging C

Tenlastelegging C voorziet een inbreuk op het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers omdat deze niet beantwoorden aan de kwaliteitsnormen die door het decreet worden gesteld.

Door voormeld decreet worden een aantal minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers ingevoerd met strafsancities voor de verhuurder die deze normen niet naleeft. De vraag of beklagde al dan niet over een conformiteitsattest beschikt of heeft beschikt is zonder belang voor het vaststellen van inbreuken op het voormelde decreet. Het decreet heeft het conformiteitsattest niet ingevoerd als een noodzakelijke voorwaarde om een kamer te kunnen verhuren en in tegenstelling tot wat beklagde voorhoudt, zijn er aan het niet beschikken over een conformiteitsattest geen strafrechtelijke sancities verbonden. Het al dan niet beschikken over een conformiteitsattest in de zin van het voormelde kamerdecreet is derhalve geen constitutief bestanddeel van het in de tenlastelegging voorzienere misdrijf, wel dat de verhuurde kamers voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van het decreet en dit ongeacht of er voor deze kamers een conformiteitsattest voorhanden is of

niet (D. Van Gestel, Woonkwaliteits- handhaving en de strijd tegen huisjesmelkerij vanuit het Vlaams gewestelijk perspectief, FOD Justitie, 2006, pag.7).

Gelet op de verschillende besluiten waarbij de woningen vermeld onder tenlastelegging C ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard en gelet op de vaststellingen die werden gedaan bij de verschillende controles van de Wooninspectie, dient te worden besloten dat de kamers in deze woningen die door beklagde werden verhuurd, niet voldeden aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door het decreet van 4 februari 1997 worden vereist.

De tenlastelegging C komt dan ook bewezen voor.

#### Tenlastelegging D

Tenlastelegging D voorziet een inbreuk op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode omdat de door beklagde verhuurde kamers niet beantwoordden aan de kwaliteitsnormen die door artikel 5 van het decreet worden gesteld.

Ook hier worden door voormeld decreet een aantal minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ingevoerd inzake de verwarmingsmogelijkheden, verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, elektrische installaties, gasinstallaties en brandveiligheid.

Gelet op de verschillende besluiten waarbij de woningen vermeld onder tenlastelegging D ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard en gelet op de vaststellingen die werden gedaan bij de verschillende controles van de Wooninspectie, dient te worden besloten dat deze woningen die door beklagde werden verhuurd, niet voldeden aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen die door het decreet van 15 juli 1997 worden vereist.

De tenlastelegging D komt dan ook bewezen voor.

#### Strafmaat

De bewezen feiten werden in hoofde van beklagde gepleegd met een zelfde strafbaar opzet zodat voor al de feiten samen één straf wordt opgelegd. De feiten zijn ernstig en wijzen in hoofde van beklagde op een gebrek aan respect voor de slachtoffers. Beklagde handelde daarbij uit louter geldgewin. Het misbruik maken van andermans precaire administratieve of sociale toestand om hen financieel te kunnen uitbuiten is verwerpelijk en kan in geen enkele samenleving worden geduld. De rechtbank tilt er zwaar aan dat beklagde ook na de verschillende besluiten tot onbewoonverklaring is ver-

dergegaan met het verhuren van onbewoonbare kamers en het ontvangen van huurgelden. Dit wijst op een minachting voor de wettelijke reglementering terzake. Gelet op deze houding van beklaagde gaat de rechtbank niet in op haar verzoek om haar de gunst van de opschorting te verlenen of haar een werkstraf op te leggen.

Bij de straftoemeting werd wel rekening gehouden met het blanco strafregister van beklaagde.

#### De herstellvordering

De vrijwillig tussenkomende partij in deze procedure, het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ stelt ter zitting een herstellvordering in voor de panden gelegen aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Beklaagde verklaart dat zij deze twee panden inmiddels heeft verkocht, doch dit belet niet dat er nog steeds een herstellvordering ten aanzien van deze panden kan worden bevolen. De herstelmaatregel werkt niet in personam maar in rem zodat het zelfs niet vereist is dat de eigenaar van het gebouw in de vordering wordt vermeld.

Luidens artikel 149 § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening "kan" de rechtbank naast de straf een herstelmaatregel bevelen. Sinds de decreetswijziging van 4 juni 2003 kan de rechter autonoom beslissen op welke wijze er, naast de strafrechtelijke veroordeling, gevolg wordt gegeven aan de herstellvordering en welke herstelmaatregel hij in casu meent te moeten bevelen of kan hij tevens beslissen om niet in te gaan op de gevraagde herstellvordering (Geert Debersaques, "De herstellvordering", in "Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw", die Keure, 2005, 855).

De herstellvordering is een vordering sui generis van de bevoegde overheid die tot doel heeft de nadelige gevolgen van een bouwmisdrijf of inbreuk op de stedenbouwwetgeving ongedaan te maken en dit in het algemeen belang. Eén van de voorwaarden voor het bevelen van een herstellvordering is dan ook dat de herstellvordering niet zonder voorwerp mag zijn geworden doordat de gevolgen van het misdrijf reeds vrijwillig door de eigenaar werden verwijderd door het uitvoeren van werken of door het bekomen van een regularisatievergunning. Volgens vaststaande rechtspraak mag de rechter alleen dan een herstellvordering opleggen, indien hij vaststelt dat die maatregel nog nodig is om de sporen van het misdrijf te doen verdwijnen, daarbij rekening houdend met de wijzigingen die ondertussen nog aan het onroerend goed werden aangebracht of met de regularisaties die, zelfs voorlopig of voorwaardelijk, werden verkregen (Cass. 27 maart 2001, A.J.T. 2001-2002, 328,



noot D.Lindemans).

De rechtbank dient echter vast te stellen dat de vrijwillig tussenkomende partij ter zitting toegeeft dat zij nog niet in de mogelijkheid is geweest om de herstellvordering te actualiseren en deze aan te passen aan de actuele toestand van de panden waarvan ze nochtans toegeeft dat deze inmiddels ingrijpend is gewijzigd. Er werd in de herstellvordering geen rekening gehouden met de herstel- en aanpassingswerken die beklagde of de kopers van deze panden nog hebben laten uitvoeren, dit niettegenstaande de rechtbank de zaak de vorige maal heeft uitgesteld onder andere om de vrijwillig tussenkomende partij toe te laten haar herstellvordering tegen de volgende zitting te actualiseren.

Dat er inmiddels ingrijpende herstellwerken aan de panden werden uitgevoerd en de actuele toestand van deze panden niet langer beantwoordt aan deze waarvan in de herstellvordering wordt uitgegaan, kan de rechtbank uit twee elementen opmaken:

- uit het door beklagde voorgelegde verslag van Ir. blijkt dat  
reeds een groot aantal aanpassingswerken in de panden werden uitgevoerd en  
het pand aan de door de nieuwe koper zelfs  
volledig zou worden afgebroken om er een nieuwbouw op te trekken.

- in het Besluit van 27  
april 2004 wordt ten aanzien van het pand in de  
uitdrukkelijk melding gemaakt van een nieuw technisch onderzoek dat heeft  
uitgewezen dat beklagde na het besluit tot onbewoonbaarverklaring nog  
aanzienlijke herstellingswerken heeft laten uitvoeren aan de elektrische  
installatie en de gasinstallatie waardoor afdoende werd verholpen aan de  
bestaande risico's inzake veiligheid en gezondheid van het pand (st.1068).

Nu de vrijwillig tussenkomende partij in haar herstellvordering met al deze nieuwe elementen geen rekening heeft gehouden, beantwoordt deze vordering op geen enkele wijze meer aan de actuele toestand van de panden. Daardoor kan de rechtbank niet uitmaken of de gevraagde herstellmaatregelen nog noodzakelijk zijn om de gevolgen van het stedenbouwmisdrijf ongedaan te maken en of deze herstellvordering mogelijk al niet zonder voorwerp is geworden.

Daardoor voldoet de herstellvordering ook niet meer aan de door artikel 149, § 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vereiste motiveringsplicht dat uitdrukkelijk wordt aangegeven waarom de gevraagde herstellmaatregelen nog noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding

Gelet op deze elementen en het ontbreken van elke actualiteitswaarde van de vordering, wijst de rechtbank de gevraagde herstellvordering en de daaraan verbonden dwangsom af als ongegrond.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering, artikelen 1, 3, 7 van het Strafwetboek, artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003 de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26.06.2000 en 30.3.2000 betreffende de invoering van de euro artikelen 14-16 wet 21.11.1989 artikelen 28, 29 der wet van 1 augustus 1985, gewijzigd door de wetten van 24.12.1993 en 22.4.2003, het KB van 19.12.2003, de programmawet van 27.12.2004 en het KB van 31.10.2005; artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878, en bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de tenlasteleggingen B, C en D, alsmede de artikelen 25, 38, 40, 65, 433decies en 433 undecies van het strafwetboek;

**Rechtdoende op tegenspraak**

Verleent akte aan het verzoek van het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ tot vrijwillige tussenkomst in deze procedure;

Herstelt de materiële vergissing zoals voormeld:

**VEROORDEELT**

beklaagde voor de vermengde feiten A- zoals geherkwalificeerd, B, C en D :

tot een hoofdgevangenisstraf van TWAALF MAANDEN

en

tot een geldboete van 20 (aantal huurders) x 500 EUR = TIENDUIZEND EUR

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen;

dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoppen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de uitgesproken hoofdgevangenisstraf en geldboete ten laste van veroordeelde, worden uitgesteld voor een termijn van DRIE jaar vanaf heden, uitgezonderd VIJFDUIZEND EUR effectieve geldboete waarvoor de vervangende gevangenisstraf twee maanden zal bedragen.

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, tot het betalen van een bijdrage van **25 EUR**, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wetten van 26.06.2000 en 7.2.2003, vermeerderd met 45 decimes en gebracht op 137,50 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **227,76 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 december 1993 en de wet van 26.06.2000, tot een vergoeding van 25 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 26/6/2000 de geldboete van 10.000 EUR, vermeerderd wordt met 40 decimes, zodat die geldboete 50.000 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden.

Wijst de herstellvordering van het College van Burgemeester en Schepenen van af als ongegrond.

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting op vierentwintig mei tweeduizend en zes.

AANWEZIG:

ondervoorzitter, voorzitter van de kamer,  
rechter  
rechter,  
rechter,  
substituut-procureur des konings,  
griffier.