

Griffiennr. : 2012/ 3652
Parketnr. : GE 55.LA.25487/11

VONNIS OP VERZET

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 25 JUNI 2012

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, op verzet tegen een vonnis van deze rechtbank en kamer dd. 7 mei 2012 heeft het volgend vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van de vervolging en de akte van verzet, betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder met standplaats te dd. 14 mei 2012 aan het ambt van de procureur des Konings te Gent, er sprekende met mevrouw Isabelle De Tandt, substituut-procureur des Konings, en bij zelfde exploit aan de burgerlijke partij hierna nader geïdentificeerd.

IN DE ZAAK VAN de BURGERLIJKE PARTIJ:

DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6

en het OPENBAAR MINISTERIE tegen:

_____ , werkzoekend, geboren te _____
op _____ , wonende te _____
_____ , van Bulgaarse nationaliteit;

OPPOSANT tegen het vonnis van 7 mei 2012 bij verstek gewezen, niet betekend, vonnis waarbij:

VOORAFGAANDELIJK:

de oorspronkelijke dagvaarding werd aangevuld zoals hierna omschreven:

Vult de dagvaarding wat de tenlasteleggingen A.1., A.2., A.5., A.6. en A.7. betreft, aan als volgt : "tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding" wordt aangevuld met "namelijk tot 1 december 2011".

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

- de opposant voor de tenlasteleggingen A1 tot en met A7 SAMEN veroordeeld werd tot een hoofdgevangenisstraf van EEN JAAR, volledig met uitstel verleend voor drie jaar, en tot een geldboete van DUIZEND EUR, gebracht op VIJF DUIZEND VIJFHONDERD EUR of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;
- een geldsom van in totaal 26.220,00 EURO verbeurd werd verklaard als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen;
- de teruggave aan _____ van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van deze rechtbank onder nummer 2011 3407 bevoien werd.
- de opposant verplicht werd een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 50 decimes, aldus gebracht op HONDERDVIJFTIG EURO, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- de opposant veroordeeld werd tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat begroot op 79,68 EUR, meer de betekeningskosten van het verstekvonnis;
- de opposant tevens een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken werd opgelegd van TWEEËNDEERTIG EURO ZEVENENTWINTIG CENT (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131bis (B.S. 16/02/2011)), krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

- de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond werd verklaard.
- de herstelmaatregel zoals bepaald in het verstekvonnis bevoien werd,
- de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te _____, die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken, bevoien werd,

-dat aan het pand gelegen te _____, een andere bestemming zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, bevolen werd,

-ten aanzien van _____ de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op tien maanden die ingaat op het ogenblik waarop dit vonnis op verzoek van de Wooninspecteur aan hem zal zijn betekend, bepaald werd,

-de opposant veroordeeld werd om te betalen aan de Wooninspecteur de som van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel,

-de burgerlijke belangen wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen werden ambtshalve aangehouden

UIT HOOFDE VAN:

A. Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

-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,

een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van de artikelen 4, 6 en 7 van hogervernoemd decreet, te hebben te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld, namelijk

1. kamer 1 (op de eerste verdieping) aan _____ en

Te _____, in de periode van 01.04.2009 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding namelijk tot 1 december 2011

2. kamer 2 (op de eerste verdieping) aan _____ en

Te _____ in de periode van 01.05.2009 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding namelijk tot 1 december 2011

3. kamer 3 (op de tweede verdieping) aan _____

Te _____ in de periode van 01.05.2010 tot 05.09.2011

4. kamer 3 (op de tweede verdieping) aan _____

Te _____, in de periode van 02.05.2011 tot 14.07.2011

5. kamer 4 (op de tweede verdieping) aan
 Te , In de periode van 01.08.2009 tot en met de datum van
 het bevel tot dagvaarding namelijk tot 1 december 2011

6. kamer 4 (op de tweede verdieping) aan
 Te , In de periode van 01.01.2011 tot en met de datum van
 het bevel tot dagvaarding namelijk tot 1 december 2011

7. kamer 4 (op de tweede verdieping) aan
 Te , In de periode van 01.03.2011 tot en met de datum van
 het bevel tot dagvaarding namelijk tot 1 december 2011

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

meer bepaald in het pand kadastraal gekend als
 , eigendom van , geboren te
 op en wonende te

De beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en
 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere
 verbeurdverklaring van een bedrag van minstens € 27.300 euro

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:

verhuurd aan	van	t.e.m.	prijs/maand	àtal mnden	totaal
	01/04/2009	..12/2011	300	33	9.900,00
	01/05/2009	..12/2011	150	32	4.800,00
	01/05/2010	05/09/2011	180	16	2.880,00
	02/05/2011	14/07/2011	180	3	540,00
	01/08/2009	..12/2011	180	29	5.220,00
	01/01/2011	..12/2011	180	12	2.160,00
	01/03/2011	..12/2011	180	10	1.800,00
					27.300,00

PROCEDURE

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

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

De rechtbank heeft als tolk aangesteld mevrouw geboren op teneinde de opposant bij te staan voor de vertaling van de gezegden van het Nederlands in het Bulgaars en vice versa en welke de bij de wet voorziene eed heeft afgelegd.

2. De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 4 juni 2012 het Openbaar Ministerie, bij monde van de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings, de opposant en zijn raadsman, meester Jan Van Eeckhaut en meester Livia Van Eeckhaut, beiden advocaat te 9000 Gent, Mathias Gesweinstraat 44, nopens de ontvankelijkheid van het verzet. Het verzet werd tijdig en op regelmatige wijze ingesteld.

3. De rechtbank aanhoorde vervolgens:

- de opposant in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Jan Van Eeckhaut en meester Livia Van Eeckhaut voornoemd;
- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel voornoemd;
- de middelen en de conclusies van de DE EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in haar eis tegen de opposant, voorgedragen door meester Veerle De Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

STRAFRECHTELIJK

VOORAFGAANDELIJK

De dagvaarding wordt, wat de tenlasteleggingen A1, A2, A5, A6 en A7 betreft, aangevuld met de datum van het bevel tot dagvaarding, namelijk 1 december 2011 (zie opdracht van de procureur des Konings aan de gerechtsdeurwaarder tot betekening van het bevel tot dagvaarding).

STRAFRECHTELIJK**1. De feiten en hun kwalificatie**

1. Op 28 maart 2011 werd door [] een verklaring afgelegd bij de Lokale Politie te [] over een dispuut met zijn huurder.

[] was eigenaar van een woning gelegen te [], die hij verhuurde aan [], voor 800 euro per maand. Een eerste huurovereenkomst voor de periode van één jaar werd afgesloten op 1 april 2009, deze overeenkomst werd verlengd op 1 april 2010, opnieuw voor de periode van één jaar.

[] zou, zonder de toestemming van de eigenaar, de woning verder onderverhuren, en hiervoor 200 euro per persoon ontvangen. Tijdens het eerste jaar woonden er een 6 tot 8-tal mensen, in het tweede jaar kwamen er steeds meer mensen en het zou al om een veertiental personen gaan. In artikel 9 van het huurcontract stond vermeld dat de huurder niet mocht onderverhuren.

[] wenste zich met zijn verklaring in te dekken tegen een mogelijke beschuldiging van huishoudelijke melkerij. Hij had eveneens intussen zijn raadsman gecontacteerd om een uitzettingsprocedure op te starten.

Op 21 april 2011 bevestigde [] (telefonisch) de inhoud van zijn klacht en stelde hij dat de toestand onveranderd was. Hij verklaarde tevens dat er in de woning vier slaapkamers zijn (twee op de eerste verdieping en twee op de zolderverdieping). Als er niet genoeg slaapruijnte was, zou [] matrassen bijleggen op de kamers. De rest van de ruimtes van de woning zou gemeenschappelijk zijn (een woonkamer, één toilet en één badkamer).

[] bevestigde dat de woning niet ingericht en geschikt was om zoveel mensen te huisvesten.

Op 19 mei 2011 herhaalde [] nogmaals zijn vroegere verklaringen. Hij stelde wel dat hij in het begin akkoord was met het feit dat er naast [] enkele familieleden zouden verblijven, waaronder zijn broer en diens gezin. Hij diende echter vast te stellen dat er in de loop van de maanden meer en meer mensen verbleven, voornamelijk alleenstaande mannen die 's morgens vanaf 5 uur vertrokken om te gaan werken in de vleesverwerkende sector. Vanaf juni - juli 2010 verbleven er gemiddeld 17 personen in de woning.

Het huurcontract met [] werd niet verlengd, en sinds april 2011 werd er geen huishuur meer betaald.

; bevestigde nogmaals dat hij niet wou dat de kamers werden verhuurd zonder zijn toestemming en dat hij zelf wenste dat de woning werd verhuurd als een ééngezinswoning.

Bij nazicht van het Rijksregister bleek dat er op 19 april 2011 14 personen ingeschreven stonden op het adres te . De inschrijvingen hiervoor gebeurden tussen 28 april 2009 en 23 maart 2011.

2. Een gerechtelijk onderzoek werd gevorderd op 6 mei 2011. Een huiszoeking werd uitgevoerd op 19 mei 2011.

Op dat ogenblik waren er 15 personen ingeschreven op het adres . Voor vijf van hen, waaronder de opposant, was er een "voorstel tot ambtshalve schrapping". Op de opposant na woonden deze personen niet meer op dat adres.

Bij de huiszoeking werden 12 personen aangetroffen van wie er slechts vijf officieel waren ingeschreven.

3. Het onroerend goed, gelegen te , is een kleine rijwoning gelegen in een dicht bevolkte 19^e eeuwse wijk gelegen rond de stad. Het pand bestaat uit een kelder verdieping en daarboven drie bouwlagen bestaande uit een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping.

Er werden geen technische gebreken aan het gebouw vastgesteld.

Het gelijkvloers bestond uit een gemeenschappelijke kleine gang, een woonkamer (met trap naar de bovenverdieping), een keuken, een badkamer, een koer en een afzonderlijk toilet.

Zowel op de eerste als op de tweede verdieping waren er twee slaapkamers.

In de gemeenschappelijke leefkamer en keuken (lokaal 0.1 en 0.2) werd vastgesteld dat de vloer beschadigd was ter hoogte van het keldergat en dat er glasbreuk was in de inkomdeur (4 strafpunten).

De gemeenschappelijke badkamer (lokaal 1.3) kende diverse gebreken. De muur was op enkele plaatsen beschadigd. Onder de douchebak was de muur onvoldoende afgewerkt en de afloop van de douche liep bovenop de vloer. De douche beschikte niet over warm water en een kraanstuk, er was schimmelvorming ter hoogte van de lavabo en de douche. Er was bovendien een verhoogde vochtwaarde in de muur boven het toilet in de badkamer. Het toilet was niet aangesloten op een afvoerleiding (16 strafpunten).

In het gemeenschappelijk toilet (lokaal 1.4) werd er een verhoogde vochtwaarde gemeten in de buitenmuur. Het toilet beschikte niet over een verwarmingsmogelijkheid waardoor de vorstvrijheid van deze ruimte niet verzekerd was (12 strafpunten).

Kamer 1, gelegen op de eerste verdieping aan de straatkant (lokaal 1.1) beschikte niet over een lavabo met aanvoer van warm en koud water. De kamer kon ook niet afgesloten worden (68 strafpunten).

Dit was evenmin het geval in kamer 2 gelegen op de eerste verdieping aan de achterkant (lokaal 1.2). Bovendien was er slechts één van de twee verplichte stopcontacten aanwezig en zat de lichtsakelaar los. Er was doorslaand vocht op de buitenmuur. De kamer was tenslotte kleiner dan 12 m² en daardoor niet geschikt voor bewoning (95 strafpunten).

Ook kamer 3, gelegen op de tweede verdieping aan de straatkant (lokaal 2.1) kende dezelfde gebreken: geen lavabo met aanvoer van warm en koud water, de kamer was niet afsluitbaar, had slechts één stopcontact en was kleiner dan 12 m² (77 strafpunten).

Tenslotte golden een aantal van deze vaststellingen voor kamer 4, gelegen op de tweede verdieping aan de achterkant (lokaal 2.2): geen lavabo met aanvoer van warm en koud water, de kamer was niet afsluitbaar en was kleiner dan 12 m² (77 strafpunten).

De kamerwoning en de kamers 1 tot en met 4 werden ongeschikt verklaard. Alle kamers waren ook overbewoond.

4. Bij de huiszoeking op 19 mei 2011 werden verschillende huurders aangetroffen en verhoord. Geen van deze huurders was in het bezit van een huurovereenkomst.

_____ werd aangetroffen in de woonkamer op het delftse oever (lokaal 0.1). Zij was de moeder van _____ en was slechts tijdelijk op bezoek bij haar zoon.

_____ woonde sedert 2009 samen met zijn vrouw _____ en _____ (zoon) in kamer 1, op de eerste verdieping (lokaal 1.1). Zij dienden hiervoor maandelijks 300 euro te betalen aan _____

Op de eerste verdieping in de slaapkamer achteraan (lokaal 1.2) verbleef _____ samen met haar man _____ (die al vertrokken was op het ogenblik van de huiszoeking). Zij verbleven er sinds twee jaar, en betaalden maandelijks 150 euro aan _____

In de kamer vooraan op de tweede verdieping (lokaal 2.1) woonde _____ zelf, samen met twee vrienden, _____ en _____, betaalde elke maand 150 euro voor een bed, hij woonde er nog maar sinds 2 mei 2011. _____ woonde er ongeveer een jaar en betaalde 180 euro voor een bed.

Op de kamer achteraan op de tweede verdieping (lokaal 2.2) woonden _____ en zijn broer _____, evenals _____ (hun neef en broer van _____ en _____). Zij dienden elk 180 euro per maand te betalen voor een bed. _____ woonde er sinds 1 augustus 2009. _____ verbleef er sedert een viertal maanden, zijn broer _____ sinds twee maanden.

5. _____ werd verhoord op 19 mei 2011. Hij bekende de feiten.

Hij bevestigde dat hij met geen van de huurders een huurcontract had afgesloten. Zijn huurders hadden geen huurwaarborg moeten betalen. Hij minimaliseerde de periodes van verblijf.

De aanwezige personen waren allemaal familie of vrienden en verbleven bij hem in afwachting van het vinden van werk en een geschikte woning. _____ was zijn grootmoeder die er al een viertal maanden verbleef, maar zij diende geen huishuur te betalen. De kamer op de eerste verdieping vooraan werd sedert ongeveer een jaar bewoond door zijn oom en diens gezin. Op de kamer op de eerste verdieping aan de achterzijde woonde zijn broer en schoonzus sinds anderhalf jaar. De andere bewoners waren vrienden, de periode dat ze er woonden varieerde tussen één maand en anderhalf jaar.

_____ bevestigde de verklaringen van zijn huurders over de huur die zij dienden te betalen. Hij gaf geen bewijs van betaling van de huur.

Aldus inde hij maandelijks een bedrag van 1.350 euro aan huurgeld, waardoor hij na aftrek van zijn eigen huishuur van 800 euro en de kosten van de nutsvoorzieningen die hij schatte op 200 euro netto, nog 350 euro overhield.

_____ gaf toe dat hij wist dat dergelijke situatie niet kon. Hij zou deze situatie beëindigen. Hij zag in dat hij een fout had gemaakt en zou in de toekomst geen andere Bulgaren meer laten verblijven op zijn adres.

Hij vond wel dat hij de personen die bij hem huurden niet uitbuitte: de mensen werkten praktisch allemaal en konden hun huishuur betalen. Ook

in het verleden hadden er regelmatig familieleden bij hem verbleven, die allen huishuur betaald hadden.

had zelf gewerkt in de vleessector, maar had sinds 1 februari 2011 een werkloosheidsuitkering van 1.200 euro per maand.

Tenslotte verklaarde hij dat de eigenaar van de woning, op de hoogte was van de toestand en geen problemen had met het feit van de onderverhuur zolang hij maar tijdig zijn huishuur ontving.

2. Bespreking

Uit de vaststellingen tijdens de huiszoeking op 19 mei 2011 en uit de verklaringen van de huurders blijkt dat de teniasteleggingen A1 tot en met A7 (onder voorbehoud van wat hierna wordt verduidelijkt) bewezen zijn, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid.

De gewoonte komt concreet tot uiting in het feit dat de niet-naleving van het Kamerdecreet geen toevallige en eenmalige overtreding was, maar meermaals en voortdurend plaatsvond.

De opposant betwist overigens de feiten in essentie niet. Hij betwist wel de de duur van de ten laste gelegde feiten.

De onder A1, A2, A3, A4 en A5 ten laste gelegde periodes zijn in overeenstemming met de gegevens van het rijksregister op 1 december 2011 (zie kapt "benadeelden").

De rechtbank stelt vast dat na de vaststellingen op 19 mei 2011:

- op 27 september 2011 adreswijziging
- aanvraag voor het adres
- op 1 augustus 2011 op het adres werd ingeschreven.

Andere personen die op 19 mei 2011 op dat adres stonden ingeschreven, stonden op 1 december 2011 nog steeds op dat adres ingeschreven:

en
zijn partners. Dit is ook het geval voor en

De opposant zelf werd op zijn nieuwe adres te pas ingeschreven op 1 maart 2012.

De oorspronkelijke dagvaarding die aan de opposant werd betekend op 8 december 2011, werd nog betekend aan de woonplaats van de opposant te [redacted]. De dagvaarding werd ontvangen door [redacted], zijn broer.

De gegevens van het rijksregister bieden aldus zekerheid omtrent de werkelijkheid van de bewoning van het pand [redacted] tot en met november 2011 voor de bewoners vermeld in de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4 en A5.

De gegevens van het strafdossier laten alleen niet toe de woongeschiedenis van [redacted] en [redacted] te bepalen. Alleen voor deze bewoners bestaat twijfel over de voortzetting van de verhuring na 19 mei 2011.

Alleen voor de tenlasteleggingen A6 en A7, wat betreft de periode van 20 mei 2011 tot de datum van het bevel tot dagvaarding, dient de opposant van rechtsvervolging te worden ontslagen.

De tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6 doch alleen wat betreft de periode van 01.01.2011 tot en met 19.05.2011 en A7 doch alleen wat betreft de periode van 01.03.2011 tot en met 19.05.2011, zijn ten aanzien van de opposant naar voldoening van recht bewezen.

3. Straftoemeting

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6 (alleen wat betreft de periode van 01.01.2011 tot en met 19.05.2011) en A7 (alleen wat betreft de periode van 01.03.2011 tot en met 19.05.2011) zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 tot 100.000 EUR.

Bij de verhuring van de kamers had de opposant alleen oog voor zijn eigen financiële belangen. De eengezinswoning die hij tegen 800 euro per maand huurde, verhuurde hij onder - in strijd met de huurovereenkomst - aan talrijke andere personen. Met de huur die al zijn huurders dienden te betalen, bedroeg de netto-opbrengst voor de opposant (300 + 150 + 150 + 180 + 180 + 180 + 180 - 800 =) 520 euro per maand én gratis woonst voor hemzelf (wat, tegen de huurprijzen die de opposant voor anderen aanrekende, neerkomt op een woonvoordeel van 180 euro per maand).

De opposant verhuurde bovendien niet zozeer kamers maar veeleer een slaapgelegenheid per persoon. Zo betaalden alle personen die de (kleine) kamers 3 en 4 op de tweede verdieping bewoonden, 150 tot 180 euro per maand.

Elk van de kamers was overbewoond. Op het ogenblik van de huiszoeking woonden er in de kleine rijwoning van ongeveer 3,7 op 7 meter (met een kleine aangebouwde keuken, badkamer en toilet) met drie verdiepingen maar liefst dertien personen. Mede gelet op de vrij erbarmelijke gemeenschappelijke inrichtingen, waren de woonomstandigheden dan ook abominabel.

Zijn onderhuurders hadden geen huurcontract zodat zij voor hun woonsituatie van de opposant afhankelijk waren.

De rechtbank houdt er wel rekening mee dat de maatschappelijke positie van de opposant, net zoals die van zijn onderhuurders, zwak is en dat hij uiteindelijk de erbarmelijke leefomstandigheden met zijn onderhuurders deelde. Dit rechtvaardigt echter niet dat hij de woning onderverhuurde, noch dat hij hierdoor een voordeel behaalde ten koste van andere personen wier maatschappelijke positie nog zwakker was dan de zijne.

De opposant vraagt een werkstraf.

Op deze vraag kan worden ingegaan. Een werkstraf is een aan de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van de opposant aangepaste straf. Door de werkstraf zal de opposant ervaren dat de feiten die hij pleegde niet zonder gevolg mogen blijven en dat hij voor die feiten aan de maatschappij genoegdoening verschuldigd is.

Met toepassing van art. 37ter, §3, Strafwetboek betreffende de werkstraf werd de opposant vóór de sluiting van de debatten ingelicht over de draagwijdte van een dergelijke straf en werd hij tevens in zijn opmerkingen gehoord; de opposant heeft ter terechtzitting hiermee zijn akkoord betuigd.

Bij het bepalen van de duur van de werkstraf wordt ervan uitgegaan dat één werkdag acht werkuren omvat.

Art. 37ter, § 1, Strafwetboek bepaalt dat binnen de perken van de op het misdrijf gestelde straffen, alsook van de wet op grond waarvan de zaak voor de rechter werd gebracht, een gevangenisstraf of een geldboete moet worden bepaald ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd. De straf bij niet-uitvoering van de werkstraf kan worden beperkt tot een hoofdgevangenisstraf van één jaar.

Gelet op de zwakke maatschappelijke positie, en rekening houdend met de hierna uit te spreken verbeurdverklaring, volstaat de minimum geldboete als bijkomende straf, waarvoor volledig uitstel kan worden toegekend.

Aan de voorwaarden tot toekenning van uitstel is voldaan: 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 gevangenisstraf; de opposant werd éénmaal voor een verkeersovertreding veroordeeld.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het Openbaar Ministerie vordert overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op minstens 27.300 euro.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, zoals door het Openbaar Ministerie werd opgenomen in de dagvaarding, stelt de rechtbank vast dat [] volgens zijn eigen verklaring maandelijks 150 euro diende te betalen voor een bed, en geen 180 euro per maand. Voor de drie maanden dat [] in de woning verbleef, betaalde hij aldus 450 euro en geen 540 euro.

Rekening houdend met de datum van het bevel tot dagvaarding (1 december 2011), wordt voor de huurders die op de datum van het bevel tot dagvaarding nog in de woning verbleven, de verhuring tot en met de maand november 2011 in rekening gebracht.

Mede rekening houdend met de beperking van de bewezen verklaarde periode van de tenlasteleggingen A6 en A7, wordt het brutobedrag van de wederrechtelijke vermogensvoordelen bepaald op $(27.300 - 300 - 150 - (540 - 450) - 180 - 1.080 - 1.080 =) 24.420$ euro.

Om billijkheidsredenen en om de financiële toestand van het gezin van de opposant niet overmatig te belasten, beperkt de rechtbank - rekening houdend met het feit dat de opposant zelf 800 euro huur betaalde en met het feit dat het gratis woongenot dat hij door de onderverhuring voor zichzelf kon realiseren beperkt was doordat hij zijn woning met zoveel onderhuurders deelde - de verbeurdverklaring tot een bedrag van 700 euro per maand over een periode van twaalf maanden, dit is 8.400 euro.

Dit bedrag moet wel effectief worden verbeurdverklaard om geen afbreuk te doen aan de noodzakelijke handhaving van de woonkwaliteitsnormen.

De geïnde huurgelden moeten tot beloop van dat bedrag worden verbeurd verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de opposant voordeel zou putten uit de door hem gepleegde misdrijven.

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

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

1. Bij brief van 28 juni 2011 maakte de Wooninspecteur zijn herstellvordering krachtens het Kamerdecreet over aan het parket van de procureur des Konings.

Omdat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning als kamerwoning, vordert de Wooninspecteur dat de overtreder aan het pand een andere bestemming geeft volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning sloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen.

Bij brief van 13 september 2011 sloot de Stad zich aan bij de herstelvordering van de Wooninspecteur.

2. De opdeling van het pand in kamers is niet vergund.

De kamers voldoen zonder uitvoering van werken niet aan de voorwaarden om als kamers te worden verhuurd.

Door de uitvoering van de werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woongelegenheden worden gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning zou bijgevolg moeten worden aangevraagd voor welke handelingen ook (artikel 2.2. van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is).

De verhoging van het aantal woonentiteiten in een bestaande eengezinswoning is onderworpen aan talrijke beperkingen overeenkomstig het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Voorts kunnen een aantal kamers (kamers 2, 3 en 4) onmogelijk geschikt worden gemaakt voor gebruik als kamerwoning omwille van hun te kleine oppervlakte.

Er bestaat bijgevolg een onoverkomelijk beletsel om de kamers geschikt te maken voor verhuring overeenkomstig het Kamerdecreet.

De herstelmaatregel is bijgevolg gegrond zoals hierna bepaald.

De opposant wordt verplicht over te gaan tot een herbestemming van het onroerend goed overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tevens dienen de werken te worden uitgevoerd waardoor het pand aan die rechtmatige bestemming kan voldoen. In de praktijk houdt dit in dat de gebreken aan de woning die een rechtmatige herbestemming als eengezinswoning zouden beletten, moeten worden weggewerkt.

Anders dan de opposant aanvoert, is de aldus begrepen herstelmaatregel niet contradictorisch.

Gelet op de hoedanigheid van opposant als huurder, zou een eventueel herstel bestaande in het slopen van de woning kennelijk onredelijk zijn. Een

herbestemming van het pand als eengezinswoning, met inbegrip van het wegwerken van gebreken die een rechtmatige terbeschikkingstelling van deze woning op de huurmarkt in de weg zouden staan, is veel minder bezwarend dan het slopen van het pand.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op tien maanden. Deze termijn volstaat gelet op het feit dat een regelmatige herbestemming van het pand eenvoudig uit te voeren is en de gebreken eenvoudig te verhelpen zijn.

Het feit dat de opposant geen eigenaar is van het pand, staat aan zijn veroordeling op vordering van de eiser tot herstel niet in de weg. De opposant was verantwoordelijk voor het gebruik van het pand als kamerwoning. Hij dient dan ook verantwoordelijk te worden gesteld voor het herstel van de oorspronkelijke bestemming als eengezinswoning en voor het herstel van de woning in zoverre dit noodzakelijk is om deze rechtmatige bestemming opnieuw te realiseren.

Deze veroordeling tot herstel is, anders dan de opposant aanvoert, niet kennelijk onredelijk. Zo ook inzake stedenbouw - die tot inspiratie diende voor de herstellvordering in de Vlaamse Wooncode - aanvaardt een vaste rechtspraak dat ook de niet-eigenaar tot herstel kan worden veroordeeld (zie o.a. Cass. 5 september 1978, *Arr. Cass.* 1978, 5; Cass. 13 mei 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, nr. 560; Cass. 19 september 1989, *Arr. Cass.* 1989-90, nr. 41; Cass. 19 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 543).

Het komt aan de opposant toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 17bis, §6, Kamerdecreet).

Gelet op het feit dat de opposant het pand inmiddels niet meer bewoont, wordt, om complexe uitvoeringsproblemen te vermijden, aan de opposant geen dwangsom opgelegd.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de opposant van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de opposant gepleegde feiten.

Zoals uit art. 17bis, §7, Kamerdecreet volgt, dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, ook het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering (vgl. inzake stedenbouw Cass. 9 juni 2009, AR.P.09.0023.N).

Om te vermijden dat de opposant de uitvoering van het herstel zou uitstellen, is het aangewezen de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

BURGERRECHTELIJK

Ingevolge art. 4 V.T.Sv. dient de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

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. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering,

art. 1, 2, 3, 5, 7, 25, 37ter, 37quater, 37quinquies, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 100 Strafwetboek;

alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding

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

art. 1, 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

DE RECHTBANK, rechtdoende OP TEGENSPRAAK en OP VERZET,

Verklaart het verzet toelaatbaar.

Beschouwt de beslissing uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer dd. 7 mei 2012 voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde.

Vult de dagvaarding wat de tenlasteleggingen A.1., A.2., A.5., A.6. en A.7. betreft, aan als volgt : "tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding" wordt aangevuld met "namelijk tot 1 december 2011".

STRAFRECHTELIJK

Ontslaat de opposant van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A6 en A7 wat betreft de periode van 20 mei 2011 tot de datum van het bevel tot dagvaarding.

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6 (alleen wat betreft de periode van 01.01.2011 tot en met 19.05.2011) en A7 (alleen wat betreft de periode van 01.03.2011 tot en met 19.05.2011) SAMEN om binnen de twaalf maanden na de dag waarop dit vonnis kracht van gewijsde zal hebben bekomen gedurende **150 UREN WERKSTRAF** te verrichten in een door de probatiecommissie aangedulde openbare dienst van de staat, gemeenten, provincies, gemeenschappen of gewesten, of bij verenigingen zonder winstoogmerk of stichtingen met een sociaal, wetenschappelijk of cultureel doel en een **GELDBOETE** van **DUIZEND EURO (= 1.000,00 EUR)**.

Beveelt dat ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd, deze zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van **EEN JAAR**.

Verhoogt de geldboete met 45 decimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO (= 5.500,00 EUR)**.

Beveelt dat bij gebreke aan betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de opposant, wat betreft de uitgesproken **GELDBOETE** van **DUIZEND EURO** zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Bijzondere verbeurdverklaring

Verklaart verbeurd als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van in totaal **8.400,00 EURO**

Overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave aan van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van deze rechtbank onder nummer 2011 3407.

Kosten

Veroordeelt de opposant in de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van uitgifte en betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op 151,06 EUR, het verstek aan hemzelf te wijten zijnde.

Legt de opposant, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **TWEEËNDERTIG EURO ZEVENENTWINTIG CENT (€ 32,27)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131ter (B.S. 27 januari 2012)).

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt dat aan het pand gelegen te , een andere bestemming zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en beveelt de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te , die nodig zijn om het gebouw die rechtmatige bestemming te geven.

Bepaalt ten aanzien van de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op tien maanden die ingaat vanaf de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 17bis, §6, Kamerdecreet de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad , indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen


herstelmaatregel 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 overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet.

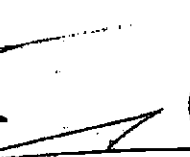
Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstellvordering, uitvoerbaar is bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

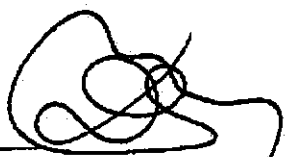
Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van
VIJFENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN TWAALF.


Aanwezig:

mevrouw **O. De Vel**, rechter, die de terechtzitting voorziet,
de heer **B. De Temmerman**, rechter,
mevrouw **I. Schuddinck**, rechter,
mevrouw **B. Baeyens**, , substituut-procureur des Konings,
mevrouw **K. Hebberecht**, griffier.


K. Hebberecht


I. Schuddinck


B. De Temmerman


O. De Vel
