

Parketnr. : GE45.LA.27620/08  
Griffiennr. : 2010/3568

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2010**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste kamer**, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging en de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent d.d. 12 februari 2010, waarbij de in verdenkinggestelden werden verwezen naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN:

1) ...

2) ...

3) ...

4) . ; *invalide*, geboren te op  
wonende te ;

5) . ; *huismoeder*, geboren te op  
, wonende te

**VERDACHT VAN :**

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, als dader of mededader in de zin van artikel 66 Sw.

A. ...

De vierde en de vijfde :

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

1. een kamer (op het gelijkvloers aan de straatkant – lokaal 1), aan

**in de periode van 1 februari 2008 tot en met 26 maart 2010**

2. een kamer (op het gelijkvloers aan de achterkant – lokaal 4), aan

**in de periode van 13 juni 2008 tot en met 30 november 2008**

3. een kamer (op de eerste verdieping aan de straatkant – lokaal 7), aan

**in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010**

4. een kamer (op de eerste verdieping aan de achterkant – lokaal 8), aan

**in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010**

5. een kamer (op de tweede verdieping aan de achterkant – lokaal 10), aan

**in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010**

6. een kamer (op de tweede verdieping aan de achterkant – lokaal 11), aan

**in de periode van 1 juni 2008 tot en met 26 maart 2010**

7. een kamer (op de zolderverdieping aan de straatkant – lokaal 13), aan

**in de periode van 8 april 2008 tot en met 30 juni 2008**

8. een kamer (op de zolderverdieping aan de straatkant – lokaal 13), aan

**in de periode van 1 juli 2008 tot en met 2 december 2008**

9. een kamer (op de zolderverdieping – lokaal 14), gelegen te  
aan

**in de periode van 1 januari 2008 tot en met 18 augustus 2008**

Met de omstandigheid dat de vierde verdachte in staat van wettelijke herhaling verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd op 11 juli 2003 bij vonnis van de correctionele rechtbank te Gent tot een gevangenisstraf van 1 jaar, met probatie-uitstel 3 jaren, wegens belaging en inbreuk inzake telecommunicatie, namelijk gebruiken van de openbare telecommunicatie-infrastructuur of andere middelen van telecommunicatie om overlast te veroorzaken aan zijn correspondent of om schade te berokkenen/telefonische kwelling, vonnis dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.

\* \* \* \* \*

#### **DE PROCEDURE**

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging. De dagvaardingen werden regelmatig betekend. Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 20 april 2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 1 juni 2010.

3. Op de openbare terechtzitting van 1 juni 2010 aanhoorde de rechtbank :

- de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, met zetel te 9000 Gent, Gebrs. Van Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door de heer **B. Van Vossel**, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Liesbet Noens en meester Mattias De Clercq, in plaats van meester Walter Van Steenbrugge, allen advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2, die in hoofdde de vrijspraak en in ondergeschikte orde een werkstraf vraagt;
- de beklaagde, \_\_\_\_\_, in haar middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Frank Scheerlinck, advocaat te 9000 Gent, Recollettenlei 41, en door meester Piet Noë, advocaat te 9800 Deinze, Tolpoortstraat 74 bus 3, in plaats van meester Frank Scheerlinck, voornoemd, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het gunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten aanzien van de beklaagde

\*\*\*\*\*

## STRAFRECHTELIJK

### 1. De feiten en hun kwalificatie

De beklaagden worden als mededaders vervolgd wegens het verhuren van acht kamers die niet beantwoordden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, met de verzwarende omstandigheid dat zij daarvan een gewoonte maakten.

Op 8 april 2008 legde I \_\_\_\_\_ klacht neer tegen I \_\_\_\_\_ ; hij is mede-eigenaar van de kamer die ze huurt te \_\_\_\_\_ . Hij zou weigeren een ontvangstbewijs voor de huur te geven en zou de verwarming en warmwaterketel hebben afgezet. Hij zou een andere huurder hebben geslagen, die de huur niet betaalde. Hij zou haar ook onder druk zetten om zich te prostitueren.

Een gerechtelijk onderzoek werd op 22.09.2008 gevorderd; een huiszoeking wees uit dat [redacted] een kamer huurde in het pand gekend bij het kadaster te [redacted] (dit pand heeft volgens de kadastrale gegevens het huisnummer [redacted]; in werkelijkheid gaat het om huisnummer [redacted]).

Het huis werd op 17.03.1998 gekocht door [redacted] en zijn echtgenote [redacted]. Zij waren elk eigenaar van de helft van het pand.

Op 31.05.2005 verkocht [redacted] haar deel aan [redacted] en [redacted], die elk de onverdeelde helft van haar kochten.

[redacted] en [redacted] waren partners; zij zijn uit elkaar en [redacted] laat zich niet in met de verhuur van de kamers; hij deelt ook niet in de inkomsten.

Op 02.12.2008 werden huiszoekingen uitgevoerd.

Het huis is onderverdeeld in 8 kamers; er is ook een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke douche en een toilet per verdieping.

De opdeling van de woning tot meergezinswoning met 8 kamers zou uitgevoerd zijn zonder stedenbouwkundige vergunning (stuk 139 strafdossier).

[redacted] verklaarde reeds sinds 1998 aan kamerverhuur te doen. De huurprijs bedraagt tussen de 270 en 290 EUR per maand, alles inbegrepen. Hij benadrukt dat de huurders niet bemiddeld zijn – reden waarom hij hen onderdak geeft – maar ontkent dat zij sociaal zwak zouden staan.

[redacted] bevestigt dat hij door [redacted] werd geslagen omdat hij weigerde huur te betalen, zolang de huissleutel niet werd vervangen. [redacted] verklaart dit gezien te hebben. [redacted] spreekt enkel van een woordenwisseling.

[redacted] werd op 02.12.2008 gehoord. Volgens haar zijn de taken als volgt verdeeld: [redacted] zoekt huurders, laat de kamers bezichtigen, bepaalt de huurprijs en ontvangt de huurgelden; zij stelt de huurcontracten op. De inkomsten worden in gelijke helften verdeeld.

Tijdens de huiszoeking werden foto's genomen die een gerenoveerd huis tonen.

De Wooninspectie deed de volgende vaststellingen:

- het gebouw totaliseert 18 punten (gebrekkige elektriciteitsinstallatie in de gemeenschappelijke keuken, waterteller niet voor iedereen toegankelijk, niet conforme rookgassenafvoer)
- de gemeenschappelijke keuken totaliseert 6 punten (verluchting is uitgesloten en er is geen natuurlijke verlichting)



werden uitgevoerd. Zij klaagt ook over de verwarming, de warmwatervoorziening, het lekkend dak, de gebrekkige elektrische installatie en de oneffen plankenvloer.

huurt kamer 7 (lokaal 13) sinds 01.07.2008; zij betaalt 290 EUR. Zij kreeg te horen dat ze weg moest omdat ze zwanger is. De gemeenschappelijke keuken en douche zijn zo vuil dat zij niet kunnen gebruikt worden. De elektriciteit werkt niet op de tussenverdiepingen. De verwarming valt regelmatig uit. De kamer totaliseert 50 punten op het technisch verslag en is bijgevolg ongeschikt; de kamer is ook te klein voor bewoning. Op 24.03.2009 zou de kamer niet meer bewoond zijn (stuk 153 straf dossier).

huurt kamer 8 (lokaal 14) sinds 01.08.2007. De kamer totaliseert 68 punten op het technisch verslag en is bijgevolg ongeschikt; de kamer is ook te klein voor bewoning. Op 24.03.2009 zou de kamer niet meer bewoond zijn (stuk 153 straf dossier).

Op 10.12.2008 verklaarde zich akkoord om de nodige werken uit te voeren; zij zou daartoe contact opnemen met de Wooninspectie. Op 12.01.2009 voegt zij daaraan toe dat de meeste herstellingen werden uitgevoerd en dat zij niet op de hoogte was van de normen inzake de minimum oppervlakte van kamers.

Op de terechtzitting van 1 juni 2010 legden de beklaagden een voorlopige verkoopovereenkomst neer van 8 oktober 2009. Het bewijs ligt niet voor dat de verkoop ondertussen is voltrokken.

## 2. Bespreking

### 2.1. De middelen van de beklaagden

Bij monde van haar raadsman vroeg de behandeling van de zaak uit te stellen. Zij vroeg ook dat de rechtbank zich ter plaatse zou begeven.

Ook de raadsman van vroeg een plaatsbezoek.

Hij voert verder aan:

- dat de feiten niet wetens en willens pleegde en dat zijn goede trouw aan de feiten hun strafrechtelijk karakter ontnemt.
- dat de misdrijfperiodes als volgt moet worden herleid:
  - aanvang: ten vroegste op 02.12.2008, datum van de huiszoeking. Dit zou volgens hem leiden tot vrijspraak voor B2, B7, B8 en B9;
  - einde: 08.10.2009, datum van het verkoopscompromis (bv. voor B4);
  - tenlastelegging B1 zou een einde hebben genomen op 31.08.2009, toen de bewoner van kamer 1 naar kamer 4 verhuisde;

- tenlastelegging B3 zou een einde hebben genomen op 31.12.2008, toen een eigendom zou hebben gekocht;
- tenlastelegging B5 zou een einde hebben genomen op 12.01.2009, toen verklaarde dat de nodige werken werden uitgevoerd;
- tenlastelegging B6 zou op 31.12.2008 een einde hebben genomen, toen de huurster zou verhuisd zijn.

## 2.2. Beoordeling door de rechtbank

### 2.2.1. Over het gevraagde uitstel

De zaak werd ingeleid op 20.04.2010 en op vraag van de verdediging van uitgesteld naar de terechtzitting van 01.06.2010. was toen aanwezig en werd bijgestaan door haar raadsman.

De beklaagden hebben tussen de verwijzing naar de correctionele rechtbank op 12.02.2010 en de terechtzitting van 01.06.2010 meer dan drieënhalve maand tijd gehad om hun verdediging in deze eenvoudige zaak voor te bereiden.

Er worden geen concrete redenen aangegeven waarom de zaak thans voor een tweede maal zou moeten uitgesteld worden.

De vraag tot uitstel moet worden afgewezen.

### 2.2.2. Over het plaatsbezoek

Om te oordelen of de verhuurde kamers voldoen aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen is een plaatsbezoek helemaal niet nodig. De rechtbank is voldoende ingelicht door de technische verslagen, de verklaringen van de huurders en de foto's die voorkomen in het dossier.

De beklaagden brengen niet aan wat zij juist met een plaatsbezoek zouden willen aantonen, dat zij niet kunnen aantonen door de stukken van het strafdossier of de behandeling op de terechtzitting.

Het gevraagde plaatsbezoek moet worden afgewezen.

### 2.2.3. Het moreel bestanddeel van het misdrijf

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna: Kamerdecreet) is niet in de eerste plaats een strafwet.



De bepalingen van het Kamerdecreet zijn in de eerste plaats administratieve bepalingen, die invulling willen geven aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 lid 3.3° Grondwet). De strafbepalingen beogen die administratieve voorschriften kracht bij te zetten. Zo voorziet artikel 17 van het Kamerdecreet straffen voor het verhuren of ter beschikking stellen van kamers die niet voldoen aan de vereisten van de artikelen 4, 6, 7quater, 7quinquies en 7sexies van dat Kamerdecreet.

De strafbare inbreuken op het Kamerdecreet zijn dus reglementaire inbreuken of administratief afhankelijke inbreuken. Bij dergelijke inbreuken is niet vereist dat zij wetens en willens werden gepleegd. Het moreel bestanddeel van deze inbreuken, de fout van de beklaagde, is onachtzaamheid of onzorgvuldigheid.

Om te weten of de beklaagde een strafbare fout beging, moet zijn gedrag dus getoetst worden aan de referentiegedraging van de normaal zorgvuldige en omzichtige persoon, geplaatst in dezelfde externe omstandigheden.

Het bewijs van de onzorgvuldigheid blijkt uit de realisatie van de materiële misdrijfsbestanddelen (hier de miskennis van de veiligheids- en woonkwaliteitsnormen). Dit feitelijk vermoeden komt slechts te vervallen indien de beklaagde aanvaardbaar kan maken dat hij zijn zorgvuldigheidsplicht nakwam.

De miskennis van de kwaliteits- en veiligheidsnormen toont op zich het bestaan van een fout in hoofde van de beklaagden aan. Zij maken niet aanvaardbaar dat zij zich gedroegen als elke normaal zorgvuldige persoon in dezelfde omstandigheden. Gelet op de volgende omstandigheden zou een dergelijk persoon het nodige gedaan hebben om zich te informeren en om de regelgeving toe te passen:

- De strijd tegen leegstand en verkrotting is algemeen bekend; in een studentenstad als is het van algemene bekendheid dat het verhuren van kamers aan regels is onderworpen;
- In kamers 7 en 8 konden de bewoners niet op de ganse vloeroppervlakte rechtstaan; in de keuken was er geen raam, de toiletten konden niet worden afgesloten en konden niet voldoende verlucht worden. Los van elke regelgeving getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid om dergelijke goederen te verhuren;
- Het huis werd verkocht als opbrengsthuis, maar was slechts voorzien van één enkel huisnummer, hoewel talrijke mensen er hun woonplaats hadden.

#### 2.2.4. De verzwarende omstandigheid

De beklaagden worden vervolgd omdat zij kamers verhuurden die niet beantwoordden aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, met de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Deze verzwarende omstandigheid betekent niets meer dan de herhaling van hetzelfde misdrijf (vgl. Cass., 22 juni 1999, rolnr. P990611N).

In dit dossier staat vast dat acht kamers geruime tijd aan verschillende personen werden verhuurd. Het staat dus vast dat de beklaagden het wederrechtelijk verhuren van kamers herhaalden; de verzwarende omstandigheid van de gewoonte staat eveneens vast.

#### 2.2.5. De aanvang van de ten laste gelegde feiten

Ten onrechte wordt voorgehouden dat de inbreuken slechts vaststaan vanaf de datum van de huiszoeking, namelijk op 02.12.2008.

De ten laste gelegde inbreuken hebben de volgende materiële bestanddelen:

- het verhuren of terbeschikkingstellen,
- van een kamer die niet voldoet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen.

Wat het eerste bestanddeel betreft, wordt het verhuren niet alleen aangetoond door de vaststellingen van de huiszoekingen, maar ook door de verklaringen van de huurders en door de huurovereenkomsten die in beslag werden genomen of waarvan een kopie aan het dossier werd toegevoegd. Deze data werden hierboven weergegeven.

De tekortkomingen die werden vastgesteld waren van structurele aard: geen voldoende verluchting, geen natuurlijke verlichting, te kleine oppervlakte. Deze zijn niet van aard dat zij zouden veranderd zijn tussen de aanvang van de huur en de vaststellingen op 02.12.2008.

De in de dagvaarding weerhouden aanvangsdata voor de misdrijfperiode moeten dus niet worden aangepast.

#### 2.2.6. Het einde van de ten laste gelegde feiten

Zoals gesteld heeft het ten laste gelegde misdrijf twee materiële elementen. Ook hier kan herhaald worden dat moet aangenomen worden dat gelet op de structurele aard van de gebreken, de miskenning van de veiligheids- en kwaliteitsnormen zal voortgeduurd hebben na de vaststellingen van 02.12.2008.

Met uitzondering van de verklaringen van de beklaagden en van (OK 2 st. 160) bevat het strafdossier evenwel geen informatie over het verhuren of ter beschikking stellen van de kamers na 02.12.2008.

voert in het algemeen aan dat de verhuur een einde zou hebben genomen op 08.10.2009, datum waarop zij het onroerend goed verkochten. Er zijn, behoudens de hierna vermelde uitzonderingen, geen gegevens voorhanden die dit weerleggen.

Wat kamer 1 betreft, wordt aangevoerd dat de feiten een einde zouden hebben genomen op 31.08.2008 toen de huurder [redacted] verhuisde naar kamer 4. Deze kamer is echter te klein om bewoond te worden. Daarenboven staat in de conclusie van [redacted] (p. 6) dat de kamer vermeld onder de tenlastelegging B4 "tot heden" nog bewoond wordt door [redacted]. Als einddatum geldt dus voor de **tenlastelegging B1**, 08.10.2009.

Volgens [redacted], nam de tenlastelegging B3 een einde op 31.12.2008, toen de huurder [redacted] zou zijn verhuisd. De beide beklaagden legden evenwel ter terechtzitting van 01.06.2010 een brief neer van 24.07.2009, die op 29.07.2009 aangetekend werd verzonden, waarbij [redacted] wordt aangemaand de hygiëne van de woning te verzekeren. Als einddatum geldt dus voor de **tenlastelegging B3**, 08.10.2009.

[redacted] vermeldt in zijn conclusies (p. 6) dat [redacted] op heden nog woont in een te kleine kamer. De einddatum zoals vermeld in de dagvaarding kan dus worden behouden voor de **tenlastelegging B4**.

Kamer 5 heeft een voldoende oppervlakte om te worden bewoond. [redacted] verklaarde op 12.01.2009 dat de gebreken aan de kamer werden weggewerkt. Er zijn geen gegevens die dit tegenspreken. Als einddatum geldt dus voor de **tenlastelegging B5**, 12.01.2009.

Volgens [redacted] verhuisde de huurster [redacted] kort na de huiszoeking. Er zijn geen gegevens die dit tegenspreken. Als einddatum geldt dus voor de **tenlastelegging B6**, 31.12.2008.

### 2.2.7. Besluit

Het materieel bestanddeel van de misdrijven werd niet betwist. Het moreel bestanddeel is bewezen, zoals hierboven aangegeven.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen B1 tot en met B9, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid, in hoofde van beide beklaagden naar voldoening van recht bewezen zijn,

- de tenlastelegging B1, van 01.02.2008 t.e.m. 08.10.2009;
- de tenlastelegging B2, van 13.06.2008 t.e.m. 30.11.2008;
- de tenlastelegging B3, van 01.01.2008 t.e.m. 08.10.2009;
- de tenlastelegging B4, van 01.01.2008 t.e.m. 26.03.2010;
- de tenlastelegging B5, van 01.01.2008 t.e.m. 12.01.2009;
- de tenlastelegging B6, van 01.06.2008 t.e.m. 31.12.2008;
- de tenlastelegging B7, van 08.04.2008 t.e.m. 30.06.2008;
- de tenlastelegging B8, van 01.07.2008 t.e.m. 02.12.2008;
- de tenlastelegging B9, van 01.01.2008 t.e.m. 18.08.2008.

Buiten die periodes moeten de beklaagden worden ontslagen van rechtsvervolgning.

Ook de staat van wettelijke herhaling staat vast in hoofde van

### **3. De straffoemeting**

#### **3.1. Ten aanzien van**

De tenlasteleggingen B1 t.e.m. B9 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Deze inbreuk wordt gestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 EUR tot 100.000 EUR (**Art. 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers**).

De procureur des Konings vordert een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.000 EUR.

De beklaagde, die in staat van wettelijke herhaling verkeert, kan geen uitstel, noch opschorting meer genieten. Hij vraagt een werkstraf.

De verhuurde kamers voldeden niet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, maar de foto's in het dossier tonen wel aan dat zij recent werden gerenoveerd. De feiten getuigen van nalatigheid, eerder dan van een grove miskennis van het recht op behoorlijke huisvesting. Een werkstraf is dan ook een gepaste maatschappelijke reactie.

In toepassing van art. 37ter §3 Strafwetboek betreffende de werkstraf werd de beklaagde vóór de sluiting van de debatten ingelicht over de draagwijdte van een dergelijke straf en werd tevens in zijn opmerkingen gehoord.

De beklaagde, die invalide is, heeft ter terechtzitting toegelicht dat zijn invaliditeit die van psychische aard is, hem niet verhindert om te werken.

Hij heeft ter terechtzitting zijn akkoord betuigd met het uitvoeren van een werkstraf.

Bij het bepalen van de duur van de werkstraf wordt ervan uitgegaan dat een werkdag 8 werkuren omvat.

De feiten zijn van aard om door een correctionele straf gestraft te worden. Art. 37 ter Strafwetboek zoals ingevoerd bij wet van 17 april 2002 voorziet 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 voorzien ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd. De minimum gevangenisstraf volstaat daartoe.

Naast de werkstraf, die de gevangenisstraf vervangt, moet ook een geldboete worden opgelegd, die door het decreet verplicht wordt voorzien. Gelet op de hierboven weergegeven feiten volstaat de minimum geldboete.

### 3.2. Ten aanzien van ;

#### Formule opschorting voor beklaagde:

De tenlasteleggingen B1 t.e.m. B9 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

De beklaagde vraagt de opschorting van de uitspraak. De procureur des Konings gaf een gunstig advies.

De beklaagde heeft nog een blanco strafrechtelijk verleden.

De verhuurde kamers voldeden niet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, maar de foto's in het dossier tonen wel aan dat zij recent werden gerenoveerd. De feiten getuigen van nalatigheid, eerder dan van een grove miskennis van het recht op behoorlijke huisvesting.

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

Opschorting kan worden verleend.

## **BURGERRECHTELIJK**

### **De herstellvordering**

De herstellvorderende overheid gaat ervan uit dat het pand te ( ) ook het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundig misdrijf, nu het zou zijn omgevormd van een eengezins- naar meergezinswoning zonder de vereiste voorafgaande en uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning.

Zij formuleert haar herstellvordering, rekening houdende met het door haar aangevoerde stedenbouwmisdrijf.

( ) kocht evenwel het huis op 17.03.1998 en verklaarde dat er vanaf de aankoop aan kamerverhuring werd gedaan. Een bewijs daarvan ligt vooralsnog niet voor.

Het aantal woongelegenheden wijzigen zonder stedenbouwkundige vergunning is een aflopend misdrijf. De opdeling in kamers zou reeds in 1998 hebben plaatsgevonden.

Het misdrijf vond niet plaats in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. De instandhouding is dus niet meer strafbaar sinds 22 augustus 2003, datum waarop het decreet van 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 in werking is getreden.

Bij gebrek aan daden van onderzoek of vervolging voor de aanvang van dit strafonderzoek op 22.09.2008, zou dus moeten besloten worden dat de strafvordering wat dit misdrijf betreft verjaard is.

De debatten moeten worden heropend om de partijen in de gelegenheid te stellen over de verjaring van het stedenbouwmisdrijf en de invloed daarvan op de herstellvordering standpunt in te nemen.

Dit deel van het vonnis is er een over de burgerlijke vordering.

Teneinde de behandeling van deze zaak niet nodeloos te vertragen, moet dit deel van het vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

#### **De overige burgerlijke belangen**

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten, past het de overige burgerrechtelijke belangen 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 wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 191, 194, 195 en 203 §3 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 25, 37ter, 37quater, 37quinqies, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 56, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen;  
art. 1, 3, 5, 6 en 13 Wet 29 juni 1964;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;  
art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek.

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

**STRAFRECHTELIJK**

**1) Ten aanzien van** :

Ontslaat de beklaagde : van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen:

- B1, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B3, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 13.01.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B6, van 01.01.2009 t.e.m. 26.03.2010.

Veroordeelt de beklaagde : voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen:

- B1, van 01.02.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B2, van 13.06.2008 t.e.m. 30.11.2008,
- B3, van 01.01.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B4, van 01.01.2008 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 01.01.2008 t.e.m. 12.01.2009,
- B6, van 01.06.2008 t.e.m. 31.12.2008,
- B7, van 08.04.2008 t.e.m. 30.06.2008,
- B8, van 01.07.2008 t.e.m. 02.12.2008,
- B9, van 01.01.2008 t.e.m. 18.08.2008,

**SAMEN**, tot een **WERKSTRAF van TACHTIG (= 80) uren** te verrichten bij een openbare dienst van de Staat, de gemeenten, de provincies, de gemeenschappen en de gewesten, dan wel bij een vereniging zonder winstoogmerk of bij een stichting met een sociaal, wetenschappelijk of cultureel oogmerk en een **GELDBOETE van DUIZEND EUR (=1.000,00 EUR)**.

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

Beveelt dat ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd binnen de termijn bepaald bij art. 37ter §2 van het Strafwetboek, de werkstraf zal vervangen worden door een gevangenisstraf van EEN (= 1) JAAR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van TWEE MAANDEN en TIEN DAGEN.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

2) Ten aanzien van

;

Ontslaat de beklagde  
tenlasteleggingen:

van rechtsvervolging voor de

- B1, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B3, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 13.01.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B6, van 01.01.2009 t.e.m. 26.03.2010.

ZEGT dat de tenlasteleggingen:

- B1, van 01.02.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B2, van 13.06.2008 t.e.m. 30.11.2008,
- B3, van 01.01.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B4, van 01.01.2008 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 01.01.2008 t.e.m. 12.01.2009,
- B6, van 01.06.2008 t.e.m. 31.12.2008,
- B7, van 08.04.2008 t.e.m. 30.06.2008,
- B8, van 01.07.2008 t.e.m. 02.12.2008,
- B9, van 01.01.2008 t.e.m. 18.08.2008,

de beklagde  
bewezen zijn.

ten laste gelegd, naar eis van recht

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte  
van gedurende een termijn van TWEE jaar vanaf  
heden.

Gerechtskosten.

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 963,50 EUR.

Veroordeelt de beide beklagden *HOOFDELIJK* tot de kosten gevallen  
aan de zijde van het openbaar ministerie tot op heden voor het geheel  
begroot op 963,50 EUR, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de  
bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

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



### Overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave aan de rechtmatige eigenaars van de hierna vermelde overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder de nummers:

- i, aan , op
- , aan , op
- , aan de beklagde .

### BURGERRECHTELIJK

#### De herstellvordering

Heropent de debatten om de partijen toe te laten standpunt in te nemen, zoals hierboven uiteengezet.

Stelt de behandeling van de zaak wat de herstellvordering betreft uit naar de zitting van de 21e kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, zetelende te Gent, Opgeëistenlaan 401, lokaal 3.4, op **dinsdag 21 DECEMBER 2010 om 09.00 uur.**

Beveelt dat dit deel van het vonnis uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

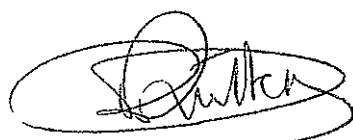
#### De overige burgerlijke belangen

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

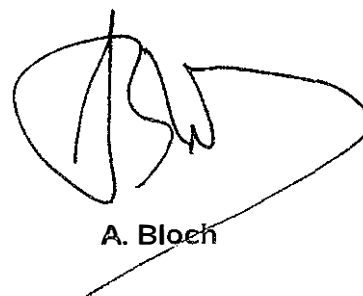
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ACHTENTWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN.**

#### Aanwezig:

- de heer **A. Bloch**, ondervoorzitter, alleenrechtsprekend rechter;
- mevrouw **I. De Tandt**, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw **T. De Zutter**, griffier.



**T. De Zutter**



**A. Bloch**