

Griffier. : 2014/ *1135*  
Not.nr. : GE 55.LA.9978/12

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN**  
**Afdeling Gent**

**VONNIS**

Correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 29 april 2014

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

| , zonder beroep, geboren te | op  
| , wonende te | de |  
| van Marokkaanse nationaliteit;

**beklaagd van:**

bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

-als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen.

**meer bepaald**

In het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend  
als afdeling \_\_\_\_\_ eigendom van \_\_\_\_\_,  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 1, wonende te \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, afgevoerd van ambtswege;

1. een kamer op de tweede verdieping ter beschikking te hebben gesteld  
van \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 24.01.2012 tot en met 31.01.2012

2. een kamer ter beschikking te hebben gesteld van \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.02.2012 tot en met 10.07.2012

3. een kamer ter beschikking te hebben gesteld van \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 10.01.2012 tot en met 10.07.2012

**PROCEDURE**

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

De rechtbank nam kennis van de processtukken en de beschikking van de raadkamer, d.d. 18 januari 2013, waarbij de inverdenkinggestelde verwezen werd naar de correctionele rechtbank.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 10 mei 2013 overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent.

De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 4 juni 2013.

De behandeling van de zaak werd herhaaldelijk uitgesteld met het oog op het herstel en de controle ervan.

**2. De rechtbank nam kennis van:**

- de vordering van de wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van de procureur des Konings, uitgesproken door I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester Filip Van Hende, advocaat te 9000 Gent, Baliestraat 28.

**STRAFRECHTELIJK**

**Feiten**

**3. De beklaagde huurde het pand aan de | waar  
hij een bakkerij uitbaat.**

Naar aanleiding van een multidisciplinaire controleactie in bakkerijen stelde de politie op 31 januari 2012 vast dat er in verschillende kamers illegale vreemdelingen verblijven in menonwaardige omstandigheden. Eén ervan werkte ook in de bakkerij.

Op 10 juli 2012 volgde een huiszoeking en controle door de wooninspectie. Ook toen werd vastgesteld dat in de kamers personen leefden en sliepen op matrassen op de grond.

Het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV) kwam ook ter plaatse.

De woning werd verzegeld.

De Wooninspectie stelde vast dat de kamers niet beantwoorden aan de vereisten van het Kamerdecreet. Alle kamers kregen op het technisch verslag van de wooninspecteur zoveel strafpunten dat ze ongeschikt en onbewoonbaar waren.

De beklaagde ontkende in weerwil van de verklaringen van de aangetroffen personen dat hij ze in zijn bakkerij te werk stelde. Hij gaf wel toe dat hij de kamers en matrassen ter beschikking stelde.

**4. Overeenkomstig art. 17bis van het Kamerdecreet deelde de wooninspecteur op 19 juli 2012 aan de procureur des Konings een herstellvordering mede en vorderde eveneens de oplegging van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging.**

Het college van burgemeester en schepenen sloot zich bij deze herstellvordering aan.

5. De onderzoeksrechter gaf op vraag van de beklaagde toelating tot ontzegeling om herstelwerken uit te voeren.

Op 17 januari 2014 stelde de wooninspecteur vast dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was omwille van gevaar voor CO-vergiftiging. De aansluiting tussen de afvoerbuis van de gaskachel en de schoorsteen was onvoldoende verdicht.

Er werden geen kamers meer ter beschikking gesteld.

### **Beoordeling**

6. De tenlasteleggingen worden niet betwist en zijn bewezen.

### **Straf**

7. Alle feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

8. De strafbepaling waarop de tenlasteleggingen steunen is artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet).

Art. 17 Kamerdecreet stelt de feiten strafbaar met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro, en ingevolge art. 7bis en 41bis, § 1, Sw met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro in hoofde van de rechtspersoon.

Indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, of indien het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft, zijn de straffen een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, en in hoofde van een rechtspersoon een geldboete van 6.000 euro tot 200.000 euro.

Dit kamerdecreet werd echter bij decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1 augustus 2013) met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven en geïntegreerd in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Wooncode).

De kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers werden vastgelegd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 (B.S. 1 augustus 2013).

De Vlaamse Wooncode bevat nu een definitie van 'kamer' in art. 2 §1 10° bis.

De feiten van de tenlasteleggingen 1 tot 3 (omschreven volgens de strafwet die gold op het ogenblik van de feiten) blijven ook na deze wetswijziging strafbaar op basis van artikel 20 Vlaamse Wooncode.

De straf is wel milder geworden: een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

Ingevolge artikel 2 Strafwetboek moet de mildere straf worden toegepast.

9. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (art. 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten o.m. het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitsniveaus voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winst oogmerk woningen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde dient te beseffen dat hij bij het verhuren of ter beschikking stellen niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekenen voor de gemeenschap een grote kost.

Tenslotte heeft de beklaagde een ongunstig strafverleden.

De gevangenisstraf kan gelet op de inspanningen die inmiddels werden geleverd met betrekking tot het herstel met uitstel worden verleend. Dit zal gelden als waarschuwing voor de toekomst. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

## **WOONHERSTEL**

10. De wooninspecteur vorderde op 19 juli 2012 het herstel.

De wooninspecteur vordert dat de overtreder bevolen wordt aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De wooninspecteur stelt een hersteltermijn van 10 maanden na de uitspraak voor en vordert een dwangsom van 125 euro per dag vertraging bij de uitvoering van het herstel, vanaf het verstrijken van de hersteltermijn, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Bij brief van 31 oktober 2012 aan het parket sloot het college van burgemeester en schepenen van Gent zich aan bij de herstellvordering van de wooninspecteur.

De herstellvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan al diegenen die schuldig worden verklaard aan het misdrijf.

11. Gelet op de reeds uitgevoerde werken en de vaststellingen op 17 januari 2014 van de wooninspecteur dat er geen kamers meer ter beschikking werden gesteld en enkel de aansluiting tussen de afvoerbuis van de gaskachel en de schoorsteen moet hersteld worden kan de termijn van uitvoering van de herstelmaatregel worden bepaald op 2 maanden.

De veroordeelde zal de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte 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. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe

eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagden gepleegde feiten.

12. Het opleggen van een dwangsom als drukkingmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

De gevorderde dwangsom van 125 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen van de beklaagde om over te gaan tot het volledig herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte is het de beklaagde die veroordeeld wordt tot herstel en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

13. Om vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat dit betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

## **BURGERRECHTELIJK**

14. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

## **KOSTEN**

15. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

16. De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionële Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen).

Deze bijdrage bedraagt 150 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

17. De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194, 195, 203 § 3 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 50, 65 lld 1, 66, 100 Strafwetboek en de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;  
art. 11 Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;  
art. 2, 3, 4 Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
art. 1, 2, 3 K.B. van 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 1 (§1, 2° en §2), 8 en 14 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;  
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis.

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

## **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen 1, 2 en 3, samen tot een **gevangenisstraf**



van 6 maanden en een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor de duur van 3 jaar voor wat betreft de gevangenisstraf.

Veroordeelt hem tot betaling van een bijdrage aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten van 51,20 euro.

### WOONHERSTEL

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

Reveelt aan het pand gelegen te kadastraal gekend als , alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 2 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

### KOSTEN

Veroordeelt | tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 193,45 euro.

### BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de eenentwintigste correctionele kamer van de rechtbank te Gent op **29 april 2014**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Muriel D'Asseler, griffier, in aanwezigheid van Bernadette Baeyens, eerste substituut-procureur des Konings.



M. D'ASSELER



J. VAN DEN BERGHE

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG Oost-Vlaanderen,  
Afdeling Gent sectie correctionele rechtbank, griffie  
Datum: Gent .....  
Boeknummer .....  
..... bladzijden = .....  
Betaalde rechten .....  
De Griffier



Karolien Stevens  
afgev. griffier

**BESTUURLIJKE INLICHTING**