

Griffiernr. : 2010 4940
 Not.nr. : GE55.L4.6191-08

BUITENGEWONE OPENBARE TERECHTZITTING VAN
30 DECEMBER 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende** kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 30 december 2009, waarbij de in verdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. *10226* , arbeidster, geboren te _____
 op _____ , wonende te _____

2. *10227* , arbeider afwerking van gebouwen, geboren te _____
 op _____ , wonende te _____
 van _____
 Marokkaanse nationaliteit;

3. *10228* , zonder beroep, geboren te _____
 op _____ , wonende te _____
 , van Bulgaarse nationaliteit;

MEDE GEDAGVAARD INZAKE

4. *10229* , land- en tuinbouwer, geboren te _____
 op _____ , wonende te _____
 van Bulgaarse nationaliteit;

5. *10230* , huisvrouw, geboren te _____ op _____
 wonende te _____
 van Bulgaarse nationaliteit;

6. *10231* , arbeider voedingsnijverheid, geboren te _____
 op _____ , wonende te _____
 van Bulgaarse nationaliteit;

7.1 _____ I _____, schoonmaakster, geboren te _____
 10232 I _____ op _____, wonende te _____
 I _____ van Bulgaarse nationaliteit

VERDACHT VAN :

A. Bij inbreuk op artikel 77 bis §1bis en 80 van de wet van 15.12.1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, de verhuur of ter beschikking stelling van enig onroerend goed, van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt, namelijk :

1. ...

De tweede

2. een woning gelegen te _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 15.08.2005 tot en met 11.09.2005

De derde

3. kamers deel uitmakende van de woning gelegen te _____ te hebben onderverhuurd, aan een viertal personen in de periode van 15.08.2005 tot en met 11.09.2005

B. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking 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 (art. 433 decies Sw) met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433 undecies, 1° Sw), namelijk:

De eerste

1. een woning gelegen te _____ e hebben
verhuurd aan _____ in de periode
van 01.11.2008 tot en met 09.02.2009

2. ...

De tweede

3. een woning gelegen te _____ te hebben
verhuurd aan _____ in de periode van 12.09.2005 tot en
met 09.02.2009

De derde

4. kamers deel uitmakende van de woning gelegen te _____,
_____ te hebben onderverhuurd, aan een viertal
personen in de periode van 12.09.2005 tot en met 09.02.2009

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114§1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest.

De eerste

1. een woning gelegen te _____
kadastraal gekend onder
eigendom toebehorend : _____ te hebben verhuurd
aan _____ en _____ in de periode van
01.06.2005 tot en met 08.09.2007

De tweede

2. een woning gelegen te _____ in
kadastraal gekend onder _____
eigendom toebehorend aan _____ en _____ te
hebben verhuurd aan _____ in de periode van
15.08.2005 tot en met 08.09.2007

- D. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 §1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997)

als verhuurder

als eventuele onderhuurder

als persoon die een woning ter beschikking,

een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning. (art. 20§1 al 1)

De eerste

1. een woning gelegen te _____ kadastraal
gekend onder _____, in eigendom
toebehorend aan _____ en _____, te hebben
verhuurd aan _____ en _____ in de periode
van 01.11.2008 tot en met 09.02.2009

2. een woning gelegen te _____, in
kadastraal gekend onder _____, in
eigendom toebehorend aan _____, te hebben verhuurd
aan _____ en _____ in de periode van
09.09.2007 tot en met 09.02.2009

De tweede

3. een woning gelegen te _____, in
kadastraal gekend onder _____, in
eigendom toebehorend aan _____ en _____, te
hebben verhuurd aan _____ in de periode van
09.09.2007 tot en met 09.02.2009

- E. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, als verhuurder van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd 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 en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen :

De derde

1. verschillende kamers in de woning gelegen te
, kadastraal gekend onder
in eigendom toebehorend aan
, te hebben verhuurd aan gemiddeld een viertal
personen in de periode van 15.08.2005 tot en met 08.09.2007

- F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 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.
met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;

De derde

1. verschillende kamers in de woning gelegen te
kadastraal gekend onder
in eigendom toebehorend aan
, te hebben verhuurd aan gemiddeld een viertal
personen in de periode van 09.09.2007 tot en met 09.02.2009

Met de omstandigheid dat de bovenomschreven feiten een collectief of voortgezet misdrijf uitmaken, **waardoor de verjaringstermijn slechts een aanvang neemt op de datum van het laatste feit.**

De vierde, de vijfde, de zesde en de zevende

Gedagvaard teneinde te horen beslissen over hun stelling als burgerlijke partij dd. 04.12.2009 voor de heer T. Van Wambeke, onderzoeksrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

DE PROCEDURE

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.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld mevrouw , geboren op , teneinde de beklagde bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de Arabische taal en vice versa en die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd, en mevrouw , geboren op , teneinde en bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de Bulgaarse taal en vice versa en die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd.

De beklagden en werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 6 september 2010.

De zaak werd voor behandeling in voortzetting gesteld op de terechtzitting van 4 oktober 2010.

De rechtbank aanhoorde :

-de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN :

en , beiden wonende te in hun eis tegen de beklagde , voorgedragen door meester Evelien Meersseman, advocaat te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 567, die hen ter terechtzitting bijstaat;

en , beiden wonende te , in hun eis tegen de beklagde , voorgedragen door meester Evelien Meersseman, advocaat te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 567, die hen ter terechtzitting vertegenwoordigt;

10233 **Stad** vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis, , in haar eis tegen de beklagde , voorgedragen door meester Henry Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

10234 - de middelen en conclusies van 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, voorgedragen door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerie Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

–de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken op de openbare terechtzitting van 4 oktober 2010 door mevrouw Caroline Blomme, substituut-procureur des Konings;

–de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Jeroen Thieren, in plaats van meester Peter Heirman, beiden advocaat te 9000 Gent, Keizervest 169, die voor de tenlasteleggingen C.1, D.1 en D.2 de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

–de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Michel De Clippele, advocaat te 9000 Gent, Coupure 383, die voor de tenlasteleggingen C.2 en D.2 de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

–het negatief advies van het openbaar ministerie bij monde van mevrouw Caroline Blomme, substituut-procureur des Konings, nopens de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling;

De beklaagde _____, hoewel regelmatig gedagvaard, is niet ter terechtzitting verschenen, noch iemand voor hem.

* * * * *

VOORAFGAAND

1. De tekst van de Vreemdelingenwet van 15.12.1980 werd op 10 augustus 2005 gewijzigd en de in de tenlastelegging vermelde feiten zijn thans strafbaar overeenkomstig artikel 433decies Strafwetboek. De tenlastelegging A moet bijgevolg worden aangevuld zoals in het dispositief vermeld.

2. De tenlasteleggingen C en D hebben allen betrekking op het verhuren van woningen die niet beantwoordden aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten zijn strafbaar overeenkomstig artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Dit artikel werd herhaaldelijk gewijzigd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997. Titel III van het decreet (waaronder hoofdstuk V dat de sancties voorzag) trad in werking op 1 november 1998 (zie artikel 114 §4 van het decreet en artikel 45 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen – B.S. 30 okt. 1998).

De tekst luidde toen: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.”*

Deze bepaling werd vervangen overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen. Artikel 21 van het decreet van 7 mei 2004 bepaalde dat dit decreet in werking trad op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad, nl. 5 augustus 2004.

Met ingang van die datum luidde art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.”*

Artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode werd opnieuw vervangen overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Artikel 10 van het decreet van 7 juli 2006 voorzag dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding zou bepalen.

De Vlaamse Regering deed dit dan ook in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007). Daarin werd voorzien dat het decreet van 7 juli 2006 in werking zou treden op de datum van de inwerkingtreding van het besluit, namelijk tien dagen na de bekendmaking, hetzij op 9 september 2007.

Sinds die datum luidt art. 20 §1 Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.”*

De tenlastelegging C dient bijgevolg te worden aangepast en verbeterd zoals in het dispositief vermeld.

3. Bij de identiteitsgegevens van de vijfde dient haar achternaam verbeterd en gelezen te worden als

4. De tenlasteleggingen E en F behoeven geen verdere opdeling.

1. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1.1. De feiten en hun kwalificatie

1.1.1. De woning aan de

Tijdens een onderzoek naar zwartwerk betreedt de politie op 05.08.2008 de woning bewoond door _____, gelegen te _____.
Volgens _____ zou hij daar al een week een klein zolderkamertje betrekken voor de maandelijkse huurprijs van 125 EUR.

De woning is een kleine bescheiden rijwoning. Op dit adres staat niemand ingeschreven, hoewel de politiebeambten in het pand verschillende personen tegenkomen. Volgens de gegevens van het kadaster is die woning eigendom van _____ en _____.

Volgens de verbalisanten is de zolderverdieping van die woning enkel te bereiken via een smalle trap en hangt er in de woning een doordringende muffe geur van vocht en van vuilnis. Op de overloop staat een zwart kachelkje. Daarnaast stellen ze vast dat elektriciteitsdaden gedeeltelijk loshangen.

Onderzoek naar de woonhistoriek heeft uitgewezen dat er tussen 16.12.1996 en 08.08.2007 geen enkele persoon ingeschreven is geweest op dat adres. Tussen 08.08.2007 en 17.04.2008 is _____ op dat adres ingeschreven, tussen 28.02.2008 en 17.04.2008 _____ en _____. Na april 2008 is er niemand meer ingeschreven.

Een gerechtelijk onderzoek uit hoofde van huisjesmelkerij volgt.

Een huiszoeking vindt plaats op 09.02.2009 in de drie woningen van de beklaagden _____ en _____.

Geen van die woningen maakte het voorwerp uit van een conformiteitsattest.

De woning aan de _____ bestaat uit een kelder, een gelijkvloers met een kamer, een woonkamer, een keuken en een badkamer, een eerste verdieping met twee kamers en een tweede verdieping met twee kamers.

Op dat ogenblik worden de volgende personen in die woning aangetroffen:

_____ en _____

_____ is de huurder van de volledige woning en gebruikt de kamer op de gelijkvloerse verdieping. Zijn verhuurder is _____. Sinds 04.07.2005 heeft hij een overeenkomst. Hij betaalt 250 EUR per maand en heeft geen huurwaarborg betaald. Hij ontkent dat hij de andere kamers doorverhuurt. Hij stelt ze enkel ter beschikking en vraagt daarvoor enkel een kleine bijdrage voor de kosten van de nutsvoorzieningen. Hij

heeft geen inkomen en zou overleven door financiële hulp van zijn familie in Bulgarije en door occasioneel zwartwerk. voelt zich niet uitgebuit of misbruikt.

verblijft naar zijn zeggen al vijftien dagen in die woning. De kamer wordt hem ter beschikking gesteld door . Er zijn geen afspraken rond betaling van de kamer. Eenzelfde verklaring wordt afgelegd door , die sinds de dag ervoor in die woning zou verblijven en door die al een maand in die woning zou verblijven en die voorhoudt dat zijn oom is.

er , die beiden sinds begin januari 2009 in die woning verblijven, verklaren dat zij maandelijks 125 EUR aan betalen voor hun verblijf in één van de kamers van de woning aan de . Zij hebben geen schriftelijke overeenkomst met

i heeft geen werk en geen inkomen en is daarvan naar zijn zeggen op de hoogte. Hij krijgt financiële hulp van zijn zoon.

i heeft geen werk en geen inkomen en is daarvan naar zijn zeggen op de hoogte. Hij leent geld van andere Bulgaren en gaat af en toe in het zwart werken bij Turken.

De Wooninspectie stelt onder meer vast dat er gebreken zijn aan de elektriciteitsvoorziening en aan de gasinstallatie van het gebouw. Er is een ernstig risico op CO-vergiftiging. Er is onvoldoende verluchting, alsook gebrekkig afgewerkte panden in de gemeenschappelijke badkamer met toilet. Verschillende kamers zijn niet afsluitbaar, lavabo's met aanvoer van warm en koud water ontbreken en er zijn te weinig stopcontacten. De plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. De leuning van de trap naar de eerste verdieping is onvoldoende hoog opgetrokken. Het plafond van één kamer hangt door. In enkele kamers is er onvoldoende natuurlijke verlichting en is er vochtschade.

De kamers zijn ongeschikt en onbewoonbaar. Na de huiszoeking wordt de woning verzegeld.

1.1.2. De woning aan de I

In de woning aan de te wordt tijdens de huiszoeking van 9 februari 2009 vastgesteld dat de algemene toestand miserabel is en worden aangetroffen op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping worden en en aangetroffen.

Deze woning bestaat uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping onder een zadeldak en heeft een achterbouw onder een plat dak.

De huurders van deze woning zijn

. Zij beschikken over een huurovereenkomst die is opgesteld op 01.11.2008 met een maandelijkse huurprijs van 450 EUR. Die overeenkomst is opgesteld tussen de beklaagde en /

De laatstgenoemde is officieel tewerkgesteld bij de

. Zij hebben een huurwaarborg van 900 EUR betaald en betalen hun nutsvoorzieningen afzonderlijk aan de energieleverancier.

De andere aanwezigen in de woning zijn haar schoonfamilie, die daar reeds woonde. Zij leggen allen samen tot zij een bedrag van 450 EUR bereiken. Volgens

worden zij niet uitgebuit of misbruikt. Problemen en defecten worden gemeld en de eigenares zorgt dan voor herstellingen.

De Wooninspectie stelt onder meer vast dat er gebreken zijn aan de elektriciteitsvoorziening en aan de gasinstallatie van het gebouw. Er is een ernstig risico op CO-vergiftiging. Er is onvoldoende verluchtingsmogelijkheid, alsook gebrekkig afgewerkte panden in de gemeenschappelijke badkamer met toilet. Er is sprake van algemene verwerking van de ramen en van een gebruiksonveilige trap. In enkele kamers is er onvoldoende natuurlijke verlichting en is er vochtschade.

De woning is ongeschikt (99 strafpunten) en onbewoonbaar. Na de huiszoeking wordt de woning verzegeld.

1.1.3. De woning aan de

In de woning aan de wordt tijdens de huiszoeking van 9 februari 2009 vastgesteld dat en zijn moeder in die woning verblijven, evenals hun familieleden en

Deze woning bestaat uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping onder een zadeldak en heeft een achterbouw onder een plat dak. De woning is gedeeltelijk onderkelderd.

De huurders van deze woning zijn en |
|. Zij beschikken over een huurovereenkomst die is opgesteld op 15.05.2005 met een maandelijkse huurprijs van 420 EUR. Die overeenkomst is opgesteld tussen | en |
|. De laatstgenoemde is officieel tewerkgesteld bij een vleesbedrijf. Zij hebben een huurwaarborg betaald voor een bedrag van twee maanden huur. De nutsvoorzieningen zijn niet in de huurprijs inbegrepen.

Als punten van kritiek vermeldt dat de woning te vochtig is, niet geïsoleerd is en dat er regenwater in de keuken binnenkomt. Zij stelt zich niet uitgebuit of misbruikt te voelen.

De Wooninspectie stelt onder meer vast dat er gebreken zijn aan de elektriciteitsvoorziening en aan de gasinstallatie van het gebouw. Er is een ernstig risico op CO-vergiftiging en op elektrocutie en brand. Er is geen verluchtingsmogelijkheid in de woonkamer en in de leefkamer. In de badkamer komen de plafonddijsten los. Ter hoogte van de doorvoer van de

rookgassenafvoer in de badkamer is het plafond gesmolten. Ter hoogte van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping is de muur gebrekkig afgewerkt. In de badkamer wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van doorslaand vocht. Rondom het raam op de tweede tussenverdieping is er sprake van een gebrekkige afwerking. Op deze tussenverdieping is de hoogte tussen de begane vloer en de onderzijde van het raam beperkt.

Deze woning is ongeschikt (42 strafpunten) en onbewoonbaar door de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's. na de huiszoeking wordt deze woning verzegeld.

1.1.4. Overzicht van het verder verloop en van de resultaten van het gerechtelijk onderzoek

1. De beklaagde _____ is mede-eigenaar van de woningen aan de _____ en aan de _____ en is de verhuurder van de laatstgenoemde woning. In zijn eerste verklaring van 10 februari 2009 verduidelijkt hij dat hij die woningen met zijn ex-echtgenote _____ heeft verworven in 1992 tijdens hun huwelijk.

Als huurders van de woning aan de _____ heeft hij vooreerst een alleenstaande Belg met de voornaam _____ vermeld. Dit was een OCMW-steuntrekker en die is op een bepaald ogenblik vertrokken. Nadien huurde _____. Bij het begin van de huur zou hij hebben gezegd dat het huis niet volledig in orde was. Na bezichtiging wou die huurder zijn woning echter onmiddellijk huren. Hij wist dat het gezin van deze huurder zich in een moeilijke situatie bevond. Hij heeft enkel het Bulgaars paspoort van zijn huurder gezien. Deze zou af en toe werken. Met andere Bulgaarse personen heeft hij nooit een huurovereenkomst afgesloten en hij is niet op de hoogte van de aanwezigheid van andere Bulgaren in zijn woning. Hij weet ook totaal niets van onderverhuring door zijn huurder. Bij zijn huisbezoeken heeft hijzelf nooit andere personen gezien.

Hij erkent de gebreken aan de woning. Hij legt uit dat hij die woning wil verkopen en dat hij geen grote kosten wil maken. Hij heeft de huurinkomsten zeker niet nodig om te overleven. Hij beklemtoont dat hijzelf verveeld zit met de situatie.

Hij vindt zichzelf geen huisjesmelker omdat hij geen abnormaal profijt nastreeft maar erkent wel dat de woning niet voldoet aan de minimumvereisten van wooncomfort en veiligheid.

Hij stelt op de verhuring van de andere woning aan de _____ geen enkel zicht te hebben.

Hij zou overleg plegen met zijn notaris over de technische vaststellingen van de Wooninspectie. Hij is de beide woningen liever kwijt dan rijk.

2. De beklaagde _____ is mede-eigenaar van de woningen aan de _____ en aan de _____ is de eigenaar van de woning aan de _____. Zij verhuurt de woningen aan de _____

In haar eerste verklaring van 10 februari 2009 heeft zij verduidelijkt dat zij de woningen aan de [redacted] en aan de [redacted] met haar ex-echtgenoot [redacted] heeft verworven in 1992 tijdens hun huwelijk. Door hun echtscheiding laten zij die huizen nu verkommeren maar eens ze één van die woningen in volle eigendom zou verwerven dan zou ze die volledig renoveren.

Als huurders aan de [redacted] vermeldt zij vooreerst een Bulgaars gezin [redacted] en [redacted] en hun twee kinderen. Zij huren vanaf oktober 2001 voor 15.000 BEF. Na hun vertrek in oktober of november 2008 heeft zij een huurovereenkomst afgesloten met het gezin [redacted]. De huurprijs bedraagt 450 EUR zonder nutsverbruik. Van de aanwezigheid van andere personen in die woning is zij niet op de hoogte. Zij is er zich van bewust dat de woning in een slechte staat verkeert.

De woning aan de [redacted] heeft zij verworven op 22.02.2000. Na die aankoop heeft zij de keuken vernieuwd, de muren en de vloeren betegeld en pleisterwerken uitgevoerd in de kamers op de bovenverdiepingen. Als huurders van die woning vermeldt zij vooreerst het gezin [redacted]. Met hen had zij een huurovereenkomst voor een maandelijks bedrag van 325 EUR. Dit waren wanbetalers en daarna is in januari of februari 2002 [redacted] voor een jaar in die woning komen wonen. Vanaf mei 2005 verhuurt zij die woning aan [redacted] voor een maandelijks huurprijs van 350 EUR die sinds 2006 verhoogd is naar 430 EUR. Die familie zou een huurachterstal van één jaar hebben.

Volgens haar werden de gebreken aan de woning aan de [redacted] veroorzaakt door de huurder [redacted]. Zij verklaart zich wel bereid om die woning in orde te stellen. Zij vindt zichzelf geen huisjesmelker omdat zij geen abnormaal profijt nastreeft en omdat zij er steeds op toeziet dat haar kandidaat-huurders geldige documenten hebben. Zij vindt tenslotte ook dat zij normale huurprijzen vraagt.

Betreffende de verhuring van de woning aan de [redacted] kan zij geen enkele inlichting verschaffen.

3. Op 24.03.2009 wordt de beklagde [redacted] geconfronteerd met de vaststellingen van de Wooninspectie betreffende zijn huurwoning. Hij vindt dat hij niet verantwoordelijk is voor die gebreken. Hij heeft enkel mensen onderdak willen verlenen. Hij is nooit verwittigd dat de toestand van het huis zo slecht was. Daarna heeft hij hulp gevraagd om een sociale woning te kunnen vinden.

4. Op 18.03.2009 beveelt de onderzoeksrechter de voorwaardelijke ontzegeling van de woning aan de [redacted] om herstellingswerken mogelijk te maken.

5. Op 09.04.2009 wordt de beklagde [redacted] nogmaals geconfronteerd met de technische vaststellingen van de Wooninspectie voor de woningen waarvan hij mede-eigenaar is. Hij wil niets herstellen totdat hij weet welke panden hem toekomen.

6. Op 22.05.2009 wordt na een hercontrole van de Wooninspectie vastgesteld dat de woning aan de _____ geen enkel gebrek meer vertoont. Het pand wordt geschikt verklaard voor bewoning door zes personen.

7. Op 06.10.2009 heeft de gerechtsdeurwaarder op verzoek van de onderzoeksrechter in uitvoering van de beschikkingen van 16 april 2009 beslag gelegd op de panden aan de _____ te _____ en aan de _____

1.2. Bespreking

1.2.1. Het standpunt van de beklaagde

1. De tenlastelegging B1. Volgens _____ bevindt haar huurder _____ zich niet in een bijzonder kwetsbare positie. Hij beschikt immers over een vaste tewerkstellingsplaats en verdient 1.200 EUR per maand. Hij is in het bezit van geldige verblijfsdocumenten. Er kan bijgevolg ook geen sprake zijn van enige onwettige toestand. Daarenboven heeft deze huurder zelf verklaard dat hij graag in het kwestieuze pand woonde en hij heeft nooit enige tekortkoming aan die woning aangeklaagd. Hij voelt zich fair behandeld door zijn verhuurster.

Volgens haar heeft zij ook geen enkel abnormaal profijt nagestreefd. Een huurprijs van 450 EUR voor een dergelijke eengezinswoning is niet abnormaal. Dergelijke panden worden voor een veel hogere huurprijs aangeboden.

Om die redenen vordert zij dan ook de vrijspraak voor de tenlastelegging B1. Ook de verzwarende omstandigheid van de gewoonte acht zij zeker niet bewezen.

2. De tenlasteleggingen C1, D1 en D2. Over deze feiten voert _____ geen enkele vorm van betwisting. Zij trekt ook de bevindingen van de Wooninspectie niet in twijfel.

Daarbij benadrukt zij wel dat zij haar eigen goed, gelegen aan de _____, heeft gerenoveerd en volledig in orde heeft gebracht. Voor de beide andere woningen dient zij nog rekening te houden met haar echtgenoot, waarvan zij feitelijk gescheiden leeft en daardoor zijn er problemen met de toestand van die woningen. Die problemen wenst zij niet op te lossen, tot zolang er geen duidelijkheid is gekomen over de verdeling van die panden.

1.2.2. Het standpunt van de beklaagde

De beklaagde _____ betwist dat hij een abnormaal profijt zou hebben verworven. Er worden steeds huurovereenkomsten afgesloten en hij vraagt slechts een maandelijkse huurprijs van 250 EUR. Daarnaast verwijst hij naar de verklaringen van de zogenaamde slachtoffers die nooit zelf hebben gezegd dat zij zich misbruikt voelen. Hij vraagt dan ook de vrijspraak voor de tenlastelegging A2.

Voor de tenlastelegging B3 betwist hij de strijdigheid met de menselijke waardigheid en benadrukt hij dat hij niet wist dat het pand onderverhuurd werd.

Voor de tenlasteleggingen C2 en D3 voert de beklaagde geen enkele vorm van betwisting.

1.2.3. Beoordeling

1.2.3.1. De tenlasteleggingen A en B

Onder de tenlastelegging A worden de beklaagden ,
vervolgd wegens feiten van "huisjesmelkerij",
daterend van voor 12 september 2005 en dus onder gelding van de oude
bepaling inzake huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat er
van deze praktijk een gewoonte werd gemaakt.

Onder de tenlastelegging B worden de beklaagden ,
en
vervolgd voor huisjesmelkerij,
zoals door de Wet van 10 augustus 2005 (B.S. 2 september 2005)
strafbaar gesteld krachtens het nieuwe artikel 433decies van het
Strafwetboek, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken
activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433undecies van het
Strafwetboek).

Gemeenschappelijke elementen aan beide kwalificaties zijn:

- het misbruik maken van de kwetsbare positie;
- de bedoeling om een abnormaal profijt te realiseren.

1.2.3.1.1. Het misbruik van de kwetsbare positie

1. De tenlastelegging B1. Huisjesmelkerij bestraft het uitbuiten van een persoon omwille van zijn kwetsbare positie; de huisjesmelker slaagt erin een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan.

Misbruik kan worden omschreven als elke vorm van negatieve omgang of behandeling van de betrokken personen op een wijze, waarop men andere personen niet zou behandelen en waarbij hun bijzondere kwetsbaarheid wordt aangewend (WARSON, G, "Mensenhandel", *Comm. Strarfr.*, 13-14). Misbruik is strafbaar ook zonder uitbuiting (HUBEAU, B., "De huisjesmelkerij en de mensenhandel...", *T.V.R.*, 2003/4, p. 287, n.24)

In deze zaak moet worden vastgesteld dat de huurder van de beklaagde
zijnde het echtpaar
en
reeds vanaf de aanvang van de huur beschikte over
inkomsten uit reguliere arbeid. Zij hadden zeker geen precair financieel
statuut en bevonden zich ook niet in een kwetsbare positie bevinden.

Er is bijgevolg niet aangetoond dat de beklaagde ; enig misbruik heeft gemaakt omdat haar huurders zich in geen enkele kwetsbare positie bevonden. Zij dient dan ook te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.

2. De tenlastelegging A3. Voor de beklaagde kan de rechtbank bij gebrek aan nadere gegevens over de vier personen aan wie hij onderdak zou hebben verleend in de periode van 15.08.2005 tot en met 11.09.2005 niet beslissen of die personen zich eventueel in een kwetsbare positie bevonden. Er is dus twijfel die de beklaagde ten goede komt, zodat hij dient te worden ontslagen van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder A.3.

3. De tenlastelegging B4. Op 05.08.2008 vond er een huiszoeking plaats in de huurwoning van de beklaagde en werd aangetroffen. Op 09.02.2009 werden ook nog l en gevonden. Deze vier Bulgaren hebben geen werk en bevinden zich in een precaire financiële situatie. Voor hun onderdak in een kamertje dienen zij naar eigen zeggen 125 EUR aan de beklaagde te betalen.

De tenlastelegging B.4 is dus naar voldoening van rechte bewezen lastens de beklaagde doch enkel voor de periode vanaf 05.08.2008 tot 09.02.2009 en ten aanzien van en

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte kan gelet op de beperktheid van de periode niet weerhouden worden.

Voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.4 is er twijfel, naar analogie van hetgeen werd gezegd over A3, doch enkel voor de periode van 12.09.2005 tot en met 04.08.2008. Voor die periode moet de derde beklaagde ontslagen worden van rechtsvervolging.

1.2.3.1.2. Het realiseren van een abnormaal profijt

Het begrip "abnormaal profijt" kwam ter sprake tijdens de besprekingen in de Senaat. Tijdens de bespreking van artikel 17 van het wetsontwerp verklaarde de Minister van Justitie dat het relatief eenvoudig is het abnormaal karakter van het profijt te bewijzen wanneer het om ongezonde woningen gaat, aangezien in dat geval het goed niet mag verhuurd worden. Hij voegde er echter aan toe "*De Wooninspectie maakt dan een vergelijking met andere, soortgelijke goederen in het desbetreffend gewest. Op basis daarvan beslist de inspecteur dat er sprake is van abnormaal profijt*" (Belgische Senaat, zitting 2004-2005; 10 mei 2005, 3-1138/4, Wetsontwerp tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers, Verslag namens de Commissie voor de Justitie, IV Artikelsgewijze bespreking, artikel 17).

In het voor het publiek toegankelijke "Rapport acht jaar Vlaamse Wooninspectie. Een evaluatie april 2010" berekende de Vlaamse Wooninspecteur de gemiddelde en maximale huurprijs voor kamers en woningen die geverbaliseerd werden wegens inbreuken op het Kamerdecreet en Wooncode. In 2009 zagen de cijfers er voor Oost-Vlaanderen als volgt uit:

	Gemiddeld	Maximum
Kamer	279,82 EUR	550 EUR
Eengezinswoning	419,13 EUR	1.100 EUR

(http://www.rwo.be/LinkClick.aspx?fileticket=DryswH2X_Pw%3d&tabid=13634&mid=20811)

Bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijkte profijt kan rekening worden gehouden met het geboden comfort, de aanwezigheid en staat van sanitaire voorzieningen, de uitrusting of oppervlakte van het onroerend goed, de veiligheid en stabiliteit en de ontvangen huurprijs (DE SMEDT, P., "De versterking van het instrumentarium voor de handhaving van de Vlaamse woonnormen" in *Onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Brussel, Larcier, 2008, 429).

Wat het abnormaal profijt betreft moet worden vastgesteld dat de huur die in deze zaak aan de beklagde werd gevraagd, betrekking heeft op een woning die behoorlijk uitgeleefd is en alwaar duidelijk sinds jaren niet meer significant werd geïnvesteerd of waar de werken op amateuristische wijze werden uitgevoerd.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat de door de beklagde geïnde huurgelden van 250 EUR geen abnormaal profijt opleveren. De huurprijs is niet buiten verhouding tot hetgeen werd aangeboden. In elk geval lagen de geïnde huurgelden beneden het Oost-Vlaams gemiddelde voor dergelijke niet-conforme woningen.

Er moet ook rekening mee worden gehouden dat deze woning wel degelijk elementaire vormen van modern comfort bood, ook al voldeed zij niet aan hetgeen van een verhuurder mag verwacht worden.

In die omstandigheden is er twijfel wat betreft de opzet een abnormaal profijt te verwezenlijken.

De beklagde moet ontslagen worden van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen A.2 en B.3.

1.2.3.2. De tenlasteleggingen C, D, E en F

De onder C, D, E en F ten laste gelegde feiten zijn strafbaar wanneer een woonentiteit (woning of kamer) verhuurd wordt die niet voldoet aan de gezondheids-, veiligheids- of kwaliteitsnormen. Er zijn dus drie constitutieve

elementen: het verhuren (of ter beschikking stellen) van het goed, het bestaan van gebreken en een moreel element.

1.2.3.2.1. Het verhuren of ter beschikking stellen

De tenlastelegging E maakt melding van de verhuur aan een viertal niet nader geïdentificeerde personen. In die omstandigheden is er twijfel die de derde beklaagde ten goede komt.

Wat de tenlastelegging F betreft, is er eveneens twijfel voor de juiste toestand voor de dag van de huiszoeking.

Voor het overige staat het verhuren of ter beschikking vast.

1.2.3.2.2. Het bestaan van gebreken

Het is inderdaad juist dat er niet zomaar kan van uitgegaan worden dat de gebreken die bij de huiszoekingen van 9 februari 2009 werden vastgesteld, al bestonden vanaf het begin van de huurovereenkomst.

Er kan worden aangenomen dat er gebreken ontstaan tijdens de bewoning, zoals tekortkomingen aan de elektriciteitsinstallatie, aan de verwarming, aan de bekleding van de muren, enz.

Het is evenwel een stap te ver om in alle gevallen het bestaan van de gebreken uit te sluiten van bij de aanvang van de huur; deze bestaan met name van bij de aanvang in geval van structurele problemen die niet gevolg zijn van de aftakeling door de tand des tijds. Van een te steile trap, de afwezigheid van daglicht, onvoldoende verluchting, een te kleine oppervlakte moet worden aangenomen dat deze reeds aanwezig waren voor de huiszoeking en vanaf het begin van de huur.

Hierna wordt voor elke woonentiteit nagegaan of er structurele problemen bestonden waarvan vaststaat dat zij reeds bestonden bij de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. In voorkomend geval staat dan ook vast dat de betrokken woonentiteit vanaf de datum vermeld in de dagvaarding niet voldeed aan de vereisten van de Wooncode of het Kamerdecreet. (Het overzicht is niet exhaustief).

Voor het pand aan de _____ aanvaardt de rechtbank de volgende structurele gebreken: er is onvoldoende verluchting, alsook gebrekkig afgewerkte wanden in de gemeenschappelijke badkamer met toilet; lavabo's met aanvoer van warm en koud water ontbreken; er zijn te weinig stopcontacten; de leuning van de trap naar de eerste verdieping is onvoldoende hoog opgetrokken en in enkele kamers is er onvoldoende natuurlijke verlichting en is er vochtschade.

Voor het pand aan de _____ aanvaardt de rechtbank de volgende structurele gebreken: er is geen verluchting in de woonkamer en in de leefkamer; ter hoogte van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping is de muur gebrekkig afgewerkt; in de badkamer wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van doorslaand vocht; rondom het raam op de tweede tussenverdieping is er sprake van een gebrekkige

afwerking; op deze tussenverdieping is de hoogte tussen de begane vloer en de onderzijde van het raam beperkt.

Voor het pand aan de [] aanvaardt de rechtbank de volgende structurele gebreken: er is onvoldoende verluchting, alsook gebrekkig afgewerkte wanden in de gemeenschappelijke badkamer met toilet; er is sprake van algemene verwerking van de ramen en van een gebruiksonveilige trap; in enkele kamers is er onvoldoende natuurlijke verlichting en is er vochtschade.

De materiële vaststellingen zoals weergegeven in de technische verslagen worden niet betwist. Inzoverre dit destijds nodig was, stelt de rechtbank vast dat er geen conformiteitsattesten voorhanden waren.

Alle woonentiteiten die vermeld worden in de tenlasteleggingen totaliseerden op het ogenblik van de dagvaarding ruim meer dan 15 punten ([]) en ([]) ; elk 99 strafpunten en 42 strafpunten voor de []

De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen is naar voldoening van recht bewezen.

1.2.3.2.3. Het moreel element

Het Kamerdecreet en de Wooncode zijn niet in de eerste plaats strafwetten.

De bepalingen van die decreten zijn in de eerste plaats administratieve bepalingen die invulling willen geven aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 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, 7quinqües en 7sexies van dat Kamerdecreet. Zo voorziet ook artikel 20 Wooncode straffen voor de verhuurder van een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van die code.

De strafbare inbreuken op het Kamerdecreet en de Wooncode zijn dus reglementaire inbreuken of administratief afhankelijke inbreuken. Bij dergelijke inbreuken bestaat het moreel bestanddeel er niet in dat zij wetens en willens worden gepleegd. Het moreel bestanddeel van deze inbreuken, de fout van de beklagde, bestaat uit onachtzaamheid of onzorgvuldigheid.

Om te weten of de beklagden een strafbare fout begingen, moet hun 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 misdrijsbestanddelen (hier de miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen). Dit feitelijk vermoeden komt slechts te vervallen indien de beklagden aanvaardbaar kunnen maken dat zij hun zorgvuldigheidsplicht nakwamen.

De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen toont op zich het bestaan van een fout in hoofde van de beklagden 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. Een normaal zorgvuldig persoon zou daarmee rekening houden.
- neemt men de menselijke waardigheid als toetssteen, dan is de toestand van de woningen die beschreven worden in het dossier zorgwekkend. Los van elke regelgeving getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid om dergelijke goederen te verhuren.
- alle woningen van de beklagden [] en [] vertoonden gebreken; het gaat hier niet om een toevallige tekortkoming. Deze beklagden lieten al jaren de zaken op hun beloop. Het is juist dat de huur niet werd opgetrokken maar ze verzuimden ook hun plichten na te leven en de verhuurde goederen in goede staat te onderhouden. Het blijkt niet dat zij nuttig gebruik maakten van hun recht om zich te vergewissen van de toestand van de woningen.

De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode of het Kamerdecreet, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 17 Kamerdecreet en artikel 20 Wooncode stellen strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.

Bij een toevallige schade zou kunnen aangenomen worden dat de verhuurder daar niet van op de hoogte kon zijn; in het geval van de beklagden kan niet worden aangenomen dat zij niet op de hoogte konden zijn, vermits al hun onroerende goederen niet alleen schade vertonen die door de huurders zouden kunnen veroorzaakt zijn maar ook structurele gebreken. Dit wijst erop dat zij niet wilden weten hoe het met hun eigendommen ging.

De toestand werd al jaren, door de beklagden [] en [] niet meer zorgvuldig opgevolgd en dit sinds hun feitelijke scheiding die al enkele jaren aansleept. De vaststellingen van de verbalisanten en de foto's zijn duidelijk.

[] bewoonde zelf het pand en zag dus elke dag de gebreken. Hij deed er niets aan. Zijn nalatigheid staat vast.

1.2.3.2.4. De verzwarende omstandigheid

Bij de tenlastelegging F wordt de verzwarende omstandigheid voorzien dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt. De verzwarende omstandigheid is slechts van toepassing op feiten na 9 september 2007.

Aangezien dit misdrijf slechts bewezen verklaard is geworden voor een beperkte periode van zeven maanden en voor één woning kan er volgens deze rechtbank geen sprake zijn van een gewoonte. Deze verzwarende omstandigheid wordt dan ook niet bewezen verklaard lastens de beklaagde

1.2.3.2.5. De toerekening van de feiten

Ook al kunnen in deze zaak een deel van de tekortkomingen aan de huurders worden toegeschreven, dan nog werd vastgesteld dat er in elk geval ook structurele tekortkomingen zijn waarvoor de huurders niet aansprakelijk kunnen gesteld worden, zoals vochtige muren, schimmelvorming of te weinig stopcontacten. Deze zorgen voor meer dan 1 strafpunt, zodat de feiten in elk geval in hoofde van de beklaagden strafbaar blijven.

Artikel 17 Kamerdecreet en artikel 20 Wooncode stellen de verhuurder aansprakelijk.

De feiten kunnen wel degelijk aan de beklaagden worden toegerekend.

1.2.3.2.6 Besluit

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de volgende tenlasteleggingen in hoofde van de beklaagden naar voldoening van recht bewezen zijn:

- in hoofde van de beklaagde : C.1, D.1 en D.2;
- in hoofde van de beklaagde : C.2 en D.3.
- in hoofde van de beklaagde : B.4 (vanaf 05.08.2008 tot 09.02.2009) en F (vanaf 05.08.2008 tot 09.02.2009).

1.3. Elementen van de straftoemeting

1.3.1. Wat en betreft

De hierna vermelde tenlasteleggingen zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, :

- de tenlasteleggingen C.1, D.1 en D.2 in hoofde van de beklaagde en
- de tenlasteleggingen C.2 en D.3 in hoofde van de beklaagde

De bewezen verklaarde feiten worden gestraft met een hoofdgevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 EUR tot 25.000 EUR.

Het openbaar ministerie vordert voor elk van de beklaagden een hoofdgevangenisstraf van 1 jaar, een geldboete van 1.000 EUR en de verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen.

De beklaagden en dringen aan op opschorting van de uitspraak. In ondergeschikte orde vragen zij om de uitvoering van de straffen te willen uitstellen.

De door de beide beklaagden gepleegde bewezen verklaarde feiten vertonen een objectieve ernst. Ze verhuurden ongeschikte en onbewoonbare woningen. Aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid voor de bewoners was niet voldaan. Daarnaast hebben zij ook onvoldoende rekening gehouden met de wensen en met de klachten van hun huurders en hebben zij herstellings- en verbouwwerken op onverantwoorde wijze uitgesteld tot na de vereffening van hun huwelijksgemeenschap.

1.3.1.1. In hoofde van de beklaagde

Tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 heeft de beklaagde betreffende haar huidige levenssituatie verduidelijkt. Zij werkt voltijds bij de Hogeschool en dit na het volgen van de opleiding Administratie en Kantoor bij de v.D.A.B. Daarvoor heeft zij acht maanden als tolk gewerkt voor de Stad en heeft zij gewerkt bij de firma . Naar haar zeggen heeft zij een maandelijks inkomen van 1.400 EUR.

Zij heeft verduidelijkt dat zij al jarenlang feitelijk gescheiden leeft en dat zij alleen instaat voor de opvoeding van haar dochters van 18 en van 16 jaar. Zij heeft ook alle renovatiekosten voor het pand aan de te volledig zelf moeten dragen.

); heeft één strafrechtelijk voorgaande, zijnde een veroordeling voor de politierechtbank wegens het plegen van inbreuken op de verkeerswetgeving.

Haar drie woningen, waarvan twee in mede-eigendom met haar echtgenoot, voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode maar de tekortkomingen zijn relatief beperkt. Zij heeft al één van de woningen volledig in orde gebracht. Ze heeft de intentie de andere woningen opnieuw te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen nadat zij alle scheidingsperikelen en problemen van vereffening en verdeling van de huwelijksgemeenschap zal hebben opgelost. Zij betwist de herstellingsvordering niet, noch de hoegroetheid van de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring.

Om haar kansen op de arbeidsmarkt en haar plaats binnen de maatschappij niet in het gedrang te brengen, is het verkieslijk geen straf op te leggen en kan aan de beklaagde | opschorting worden verleend.

De beklaagde | heeft nog geen veroordeling ondergaan tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden. De feiten schijnen niet van die aard te zijn dat ze bestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf.

De beklaagde | heeft ter terechtzitting van 4 oktober 2010 haar instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

1.3.1.2. In hoofde van de beklaagde |

Tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 heeft de beklaagde | betreffende zijn huidige levenssituatie verduidelijkt. Hij werkt als metsers.

Verder beaamt hij al jarenlang feitelijk gescheiden te leven.

beschikt over een volkomen blanco strafregister.

Zijn twee woningen, die hij in mede-eigendom bezit met zijn echtgenote, voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode maar de tekortkomingen zijn relatief beperkt. | heeft de intentie de woningen opnieuw te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen nadat hij alle scheidingsperikelen en problemen van vereffening en verdeling van de huwelijksgemeenschap zal hebben opgelost. Hij betwist de herstellvordering niet, noch de hoegrootheid van de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring.

Om zijn kansen op de arbeidsmarkt en zijn plaats binnen de maatschappij niet in het gedrang te brengen, is het verkieslijk geen straf op te leggen en kan aan de beklaagde | opschorting worden verleend.

De beklaagde | heeft nog geen veroordeling ondergaan tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden. De feiten schijnen niet van die aard te zijn dat ze bestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf.

De beklaagde | heeft ter terechtzitting van 4 oktober 2010 zijn instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

1.3.2. De straffoemeting voor de beklaagde :

De tenlasteleggingen B.4 (vanaf 05.08.2008 tot 09.02.2009) en F (vanaf 05.08.2008 tot 09.02.2009) zijn in hoofde van de openvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, de zwaarste.

De zwaarste straf is deze voor de tenlastelegging B4, namelijk een hoofdgevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500,00 EUR tot 25.000,00 EUR, te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers (art. 433decies SW).

Tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 is de beklaagde niet verschenen, noch was hij vertegenwoordigd, zodat de rechtbank niet is ingelicht over zijn huidige levenssituatie.

Uit het gerechtelijk onderzoek is gebleken dat de beklaagde wel degelijk misbruik heeft gemaakt van de precare administratieve en financiële toestand van zijn onderhuurders en dat hij een abnormaal profijt heeft genoten. Zijn onderhuurders - die het al moeilijk hebben - legden immers zodanig veel geld samen, dat hijzelf geen huur meer moest betalen.

Bij het bepalen van de omvang en de aard van de straf wordt rekening gehouden met:

- het doel van de bestraffing. De straf beoogt hier duidelijk algemene en individuele preventie. Door het opleggen van een straf, de beklaagden en potentiële daders dwingen tot naleving van de norm.

- Omstandigheden ten laste: er is sprake van uitbuiting van vijf mensen die al in precare omstandigheden leven

- Omstandigheden ten gunste: de beklaagde leefde in dezelfde omstandigheden als de mensen die hij uitbuitte.

- De zwaarwichtigheid van de fout: ten deze gaat het niet enkel over grove nalatigheid maar over welbewuste uitbuiting;

- De motieven van de beklaagde: de beklaagde heeft enkel oog gehad op het verkrijgen van onrechtmatige financiële voordelen en het door hem ingeroepen motief van barmhartigheid dient sterk genuanceerd te worden, gelet op de door hem gevraagde huur;

- De aantasting van de beschermde waarde: de gepleegde inbreuk gaat in tegen een van de meest fundamentele waarden die door het strafrecht worden beschermd: de menselijke waardigheid. Mensenhandel (waarvan huisjesmelkerij een aspect is) is een van de zwaarste misdrijven. De Wooncode en het Kamerdecreet beogen daarenboven de uitvoering van een fundamenteel recht van de mens, het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).

- Het strafrechtelijk verleden van de beklaagde: er moet rekening worden gehouden met het gunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagde dat beperkt is tot één veroordeling voor de politierechtbank wegens het plegen van inbreuken op de verkeerswetgeving;

- Het gedrag na de bewezen feiten: nieuwe strafbare feiten zijn de rechtbank niet bekend.

Een gevangenisstraf van ZES maanden en een geldboete van 500 EUR te vermenigvuldigen met vijf, zijnde het totaal aantal slachtoffers komt passend voor.

1.3.3. De verbeurdverklaring van de onroerende goederen

1. De procureur des Konings legde op de terechtzitting van 4 oktober 2010 een schriftelijke vordering neer strekkende tot verbeurdverklaring van de onroerend goederen gelegen te _____ en aan de _____, steunend op de artikelen 433 terdecies en quaterdecies Strafwetboek lastens de eigenaars _____ en _____

Deze verbeurdverklaring dient altijd te worden uitgesproken bij veroordelingen uit hoofde van inbreuken op artikel 433 decies Strafwetboek. Ten deze werden de beklaagden _____ en _____ evenwel vrijgesproken voor deze inbreuken (tenlastelegging B).

De Wooncode en het Kamerdecreet voorzien niet uitdrukkelijk in de verbeurdverklaring van het verhuurde onroerend goed dat niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

Er is dus geen rechtsgrond om, gelet op de uitspraak te aanzien van _____ en _____ de verbeurdverklaring uit te spreken.

2. De verplichte verbeurdverklaring van het onroerend goed als voorwerp van het misdrijf, voorzien in artikel 433terdecies SW is echter niet afhankelijk van een schriftelijk vordering van de Procureur des Konings. Deze verbeurdverklaring moet niet alleen worden uitgesproken ten aanzien van eigenaars, maar moet ook worden uitgesproken wanneer de goederen geen eigendom zijn van de veroordeelde.

Gezien _____ / veroordeeld werd uit hoofde van een inbreuk op artikel 433decies SW, zou de verbeurdverklaring dus moeten uitgesproken worden.

Artikel 433terdecies SW voorziet evenwel dat dit alleen kan, "zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen op de rechten van derden".

De verbeurdverklaring ten aanzien van [] zou afbreuk doen aan de rechten van []. De verbeurdverklaring van de onroerende goederen kan derhalve niet worden bevolen.

3. Handlichting moet worden verleend voor de in beslag genomen onroerende goederen.

1.3.4. Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

De huurgelden die werden ontvangen voor het verhuren van de woningen en kamers die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven C.1, D1 en D2 in hoofde van [] en C.2 en D3 in hoofde van [] en B4 (voor de periode van 05.08.2008 tot en met 09.02.2009) en F (voor de periode van 05.08.2008 tot en met 09.02.2009) werden verkregen.

1.3.4.1. De verbeurdverklaring

Zij moeten verbeurd worden verklaard daar het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de door hen gepleegde strafbare feiten.

De procureur des Konings heeft op de terechtzitting van 6 september 2010 een vordering tot bijzondere verbeurdverklaring neergelegd.

Daar de ontvangen huurgelden niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelden heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

Op basis van de bewezen verklaarde periodes kunnen de volgende berekeningen gemaakt worden:

- voor de beklaagde [] De becijfering in de vordering van de Procureur des Konings komt overeen met de gegevens van het dossier, zoals hierboven samengevat. Het vermogensvoordeel bedraagt **1.350 EUR** vermogensvoordelen afkomstig van de ten laste gelegde feiten D1 en **14.950 EUR** afkomstig van de bewezen verklaarde feiten C1 en D2
- voor de beklaagde [] = **10.250 EUR** (stuk 205 strafdossier);
- voor de beklaagde [] = zeven maanden (augustus 2008 – februari 2009) bedrag 125 EUR maal vier personen = **3.500 EUR**

Deze vermogensvoordelen dienen in hoofde van de vermelde veroordeelden verbeurd te worden verklaard.

Gelet op het feit dat de beklaagden I en I in de bewezen verklaarde periode hun huurders onderdak verleenden en daarvoor kosten maakten is het billijk uitstel te verlenen voor de helft van het gerealiseerde wederrechtelijke vermogensvoordeel.

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 veroordeelden I en I hebben geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

1.3.4.2. De nietigheid van de huurovereenkomsten en de toewijzing van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen

De burgerlijke partijen I voeren de nietigheid van de huurovereenkomsten aan en vragen dat hen de de betaalde huurgelden zouden worden toegewezen ingevolge de nietigheid van de huurovereenkomst.

1. De nietigheid van de overeenkomst

De vernietiging van een overeenkomst is een vorm van teruggave; dit is geen straf (Cass., 17 okt. 1984, Arr.Cass., 1984-85, 280), maar vertoont desondanks een zeker publiek karakter. Dit onderdeel wordt in het burgerlijk luik van het vonnis behandeld

2. De toewijzing van de vermogensvoordelen

De beklaagde gaf toe dat zij die huurgelden heeft ontvangen.

Die huurgelden waren zaken die aan de burgerlijke partijen toebehoorden, voor zij ingevolge de bewezen verklaarde misdrijven aan werden overgedragen.

Zij dienen bijgevolg aan de burgerlijke partijen worden teruggegeven (art. 43bis lid 3 SW).

De verbeurdverklaring heeft in het voorliggend geval betrekking op een geraamd equivalent, daar de vermogensvoordelen niet meer konden aangetroffen worden. Ook in dit geval moeten zij worden toegewezen aan de burgerlijke partij (art. 43bis lid 2 en lid 3 laatste zin SW).

* * * * *

2. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

2.1. De teruggave

Overeenkomstig art. 44 S.W. wordt de veroordeling tot de bij de wet gestelde straf altijd uitgesproken, onverminderd de teruggave.

Teruggave betekent het doen verdwijnen van de gevolgen van het delict door een materialiter herstellen van de vroegere toestand. In de enge zin gaat het over het opnieuw ter beschikking stellen aan de eigenaar van voorwerpen die hem ontnomen werden. In de ruime zin beoogt de teruggave de beëindiging van de met de strafwet strijdige toestand (VANHOUDT, C. en CALEWAERT, W., Belgisch Strafrecht, Gent, Wetenschappelijke Uitgeverij E.Story-Scientia, 1968, nrs. 1873 en 1874; VERSTRAETEN, R., Handboek Strafvordering; Antwerpen, Maklu, 2007, nr. 292).

Onder teruggave in de ruime zin valt ook de nietigverklaring van overeenkomsten (VANHOUDT, C. en CALEWAERT, W., O.c., 1885 en 1886)

De strafrechter mag de teruggave slechts bevelen wanneer hij het bestaan van een wetsovertreding vaststelt. Wanneer de wetsovertreding wordt vastgesteld is de teruggave evenwel verplicht (VAN ROYE, R., Manuel de la partie civile, Brussel, Librairie Judiciaire Polydore Pee, 1945, nr. 328; TROUSSE, P.E., "Principes généraux du droit positif belge", Novelles, I, 1, nr. 1580; VERSTRAETEN, R., O.c., nr. 294. Vgl. Cass., 17 okt. 1984, Arr.Cass., 1984-85, 280; VANHALEWIJN, J. en DUPONT, L., Valsheid in geschriften, A.P.R., Gent, Story-Scientia, 1975, nr. 601 en de aldaar aangehaalde rechtspraak).

De huurovereenkomsten dienen derhalve nietig te worden verklaard, zoals in het dispositie voorzien.

2.2. De burgerlijke partijstelling van de Stad

1. De vordering van deze burgerlijke partij is regelmatig en tijdig gesteld.

Deze burgerlijke partij maakt aanspraak op de door haar gemaakte kosten van herhuisvesting voor de panden in de en , die zij begroot op een definitief totaalbedrag van 2.044,71 EUR.

De burgerlijke partij verwijst ter staving van de integrale gegrondheid van deze vordering naar artikel 15 Wooncode en naar artikel 1382 B.W.

Artikel 15 §1 lid 6 Wooncode bepaalt dat ingeval de burgemeester overgaat tot herhuisvesting de kosten van ontruiming, van vervoer of stockering van de goederen van de bewoners, de installatiekosten in de nieuwe woning en een deel van huur of verblijfskosten op de eigenaar kunnen verhaald worden.

2. De beklaagde. ; voert aan dat zij slechts mede-eigenaar is van het pand aan de en dat het voor zich spreekt dat zij in geen geval veroordeeld kan worden om het totaalbedrag te betalen aan deze burgerlijke partij.

Daarnaast heeft zij opgemerkt dat overeenkomstig artikel 15 Wooncode slechts een beperkt aantal kosten op een eigenaar verhaald kunnen worden, namelijk de kosten om de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning te ontruimen, de vervoerkosten en/of de stockeerkosten met betrekking tot het

meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning en de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning.

Volgens de beklagde blijkt uit de vordering van deze burgerlijke partij dat die vordering geheel gesteund is op de loonkost van de medewerkers van de Stad . Dergelijke kosten kunnen niet worden geplaatst onder één van de in artikel 15 Wooncode opgesomde kosten.

3. Het verweer van de beklagde mist elke grondslag.

De vordering van deze burgerlijke partij is gebaseerd op de algemene bepalingen van artikel 1382 B.W. en op die basis kan een schadelijder elke vorm van schade verhalen op de partij die verantwoordelijk is voor het ontstaan van de schade in zoverre die kosten in rechtstreeks en oorzakelijk verband staan met de bewezen verklaarde feiten. Aan die voorwaarde is in deze zaak zeker voldaan. Zonder de bewezen verklaarde feiten vermeld onder de tenlasteleggingen C1, D1 en D2 zou deze burgerlijke partij die kosten niet hebben moeten maken. De omstandigheid dat een uitgave berust op een eigen juridische verplichting heeft niets te maken met het oorzakelijk verband tussen de fout van een derde en de schade die voortvloeit uit de nakoming van deze verplichting. Bovendien kan de opsomming die in artikel 15 Wooncode wordt gegeven, geen afbreuk doen aan de draagwijdte van artikel 1382 B.W. op basis waarvan de gehele schade van een schadelijder vergoed moet worden.

De gevorderde bedragen worden niet betwist. De integrale gegrondheid en de exacte juistheid van de hoegrootheid van de verhuiskosten blijken uit het door deze burgerlijke partij neergelegde stavingstuk. De personeelskosten en de dossierkosten kunnen gecatalogeerd worden als installatiekosten. Voor deze kosten heeft deze burgerlijke partij geopteerd voor een forfaitaire begroting. Bij een forfaitaire begroting dient een rechtbank te onderzoeken of die begroting naar redelijkheid en naar billijkheid vastgelegd is geworden. In deze zaak is de rechtbank van oordeel dat deze burgerlijke partij de dossierkosten correct en oordeelkundig heeft begroot.

Dat zij medeëgenaar is belet niet dat de schade integraal tegen haar wordt verhaald: de mede-eigenaar wordt voor de tenlastelegging D1 niet vervolgd. Het komt haar eventueel toe om haar rechten tegen de mede-eigenaar bij de bevoegde rechter te laten gelden.

De bewezen verklaarde feiten C1, D1 en D2, staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partij geleden schade.

Een vergoeding van 2.044,71 EUR, meer de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 09 februari 2009 tot heden en vanaf heden met de gerechtelijke moratoire intrest aan de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de dag der betaling, meer de kosten, de basisrechtsplegingsvergoeding van 400 EUR inbegrepen, komt billijk en toewijsbaar voor.

2.3. De vordering van de burgerlijke partijen
m.b.t. c

en

1. De vordering van deze burgerlijke partijen is regelmatig en tijdig gesteld.

Deze burgerlijke partijen stellen dat de huurovereenkomst – ingevolge de onbewoonbaarverklaring \

r c e t t e c t
 t
 t

l zij aanspraak op een morele schadevergoeding van 2.500,00 EUR omdat zij van de ene dag op de andere dag op straat werden gezet.

2. De beklaagde l argumenteert dat de kwestieuze huurovereenkomst nog steeds niet nietig verklaard is geworden. Daarnaast wijst zij erop dat volgens de rechtspraak een verhuurder in elk geval recht heeft op een vergoeding voor het door haar verleende huurgenot.

Andere argumenten zijn dat deze burgerlijke partijen zich nooit beklaagd hebben over de woning en dat zijzelf ook een belangrijk aandeel hebben in de staat van de kwestieuze woning aangezien zij gedurende de vier jaar van bewoning op geen enkel ogenblik enig gebrek hebben gemeld aan de beklaagde. De beklaagde heeft vanwege deze burgerlijke partijen nooit enige aanmaning mogen ontvangen.

Volgens haar dient de vordering van deze burgerlijke partijen dan ook onontvankelijk minstens ongegrond verklaard te worden.

3. De huurovereenkomst zoals afgesloten tussen de beklaagde en de burgerlijke partijen en dient inderdaad nietig verklaard te worden. De kwestieuze huurovereenkomst betreft immers een woning die onbewoonbaar is verklaard zodat zulke overeenkomst nietig is.

De bewezen verklaarde feiten C1 en D2, staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partijen geleden schade.

Wat de aangevoerde morele schade betreft, is de rechtbank van oordeel dat deze burgerlijke partijen niet bewijzen dat zij daadwerkelijk morele schade hebben geleden. Op 9 februari 2009 zijn zij inderdaad uit hun woning gezet maar op diezelfde datum hebben zij opvang gekregen en zijn zij onmiddellijk terecht gekomen in een woning die wel voldeed aan alle wettelijke vereisten. In die omstandigheden acht de rechtbank het niet bewezen dat deze burgerlijke partijen enige schade hebben geleden.

Wat de materiële schade betreft stelt de rechtbank vast dat de huurders in de periode dat het goed hen ter beschikking werd gesteld door een dak boven hun hoofd hadden. Rekening houdende met de toestand van het pand dient dan ook een vergoeding voor bewoning in mindering te worden gebracht van de toe te kennen schadevergoeding. Deze wordt geraam op de helft van de huur.

Uit het onderzoek is gebleken dat de burgerlijke partijen aan huur verschuldigd waren:

- van 15.05.2005 t.e.m. 15.01.2006: $8 \times 420 = 3.360$ EUR
- voor 2006, 2007 en 2008: $36 \times 430 = 15.480$ EUR
- voor januari 2009: 430 EUR

Dit geeft een totaal van 19.270 EUR. Er was echter een huurachterstand van 5.160 EUR, zodat zij effectief betaalden: 14.110 EUR huur en 840 EUR waarborg

De vordering van deze burgerlijke partijen is bijgevolg rechtmatig en gegrond voor een bedrag van 7.895 EUR, zijnde de huurwaarborg en de helft van daadwerkelijk betaalde huur, meer intresten en kosten.

2.4. De vordering van de burgerlijke partijen en **, m.b.t. de**

1. De vordering van deze burgerlijke partijen is regelmatig en tijdig gesteld.

Deze burgerlijke partijen stellen dat de huurovereenkomst – ingevolge de onbewoonbaarverklaring van hun huurwoning – nietig is. Ingevolge die nietigheid dienen alle betaalde huurgelden, alsook de betaalde huurwaarborg, te worden teruggegeven aan deze burgerlijke partijen. Dit komt neer op een bedrag van 2.700 EUR samengesteld als volgt:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - huurwaarborg : | 900,00 EUR |
| - huurgelden sedert 1 november 2008 : | 1.800,00 EUR |

Daarnaast maken zij aanspraak op een morele schadevergoeding van 4.000,00 EUR omdat zij van de ene dag op de andere dag op straat werden gezet en dit met een baby van tien dagen oud.

2.. De beklagde argumenteert dat de kwestieuze huurovereenkomst nog steeds niet nietig verklaard is geworden. Daarnaast wijst zij erop dat volgens de rechtspraak een verhuurder in elk geval recht heeft op een vergoeding voor het door haar verleende huurgenot.

Andere argumenten zijn dat deze burgerlijke partijen zich nooit beklagd hebben over de woning en dat zijzelf ook een belangrijk aandeel hebben in de staat van de kwestieuze woning aangezien zij gedurende de periode van bewoning op geen enkel ogenblik enig gebrek hebben gemeld aan de beklagde. De beklagde heeft vanwege deze burgerlijke partijen nooit enige aanmaning mogen ontvangen. Ter staving van de juistheid van haar stelling verwijst de beklagde

naar de eigen verklaring van [redacted] waarin hij meermaals heeft gesteld dat hij bewust koos voor dat pand aangezien hij het kende en hij reeds eerder ter plaatse was geweest op familiebezoek; dat hij er graag werkte en dat hijzelf enkele verbeteringswerken zou uitvoeren aan het pand.

Volgens haar dient de vordering van deze burgerlijke partijen dan ook onontvankelijk minstens ongegrond verklaard te worden.

3. Tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 heeft de burgerlijke partij [redacted] uitgelegd dat er tijdens hun huurperiode driemaal een firma is langs geweest omdat een leiding verstopt was. Naar zijn zeggen was de verhuurster daarvan op de hoogte, maar heeft zij daaraan niets gedaan. Zij hebben die kosten zelf moeten betalen. Daarnaast zou de verhuurster ook beloofd hebben om de vensters te vervangen, hetgeen zij evenwel niet heeft gedaan.

4. De huurovereenkomst zoals afgesloten tussen de beklaagde [redacted] en de burgerlijke partijen [redacted] en [redacted] dient inderdaad nietig verklaard te worden. De huurovereenkomst betreft immers een woning die onbewoonbaar is verklaard zodat zulke overeenkomst nietig is.

De bewezen verklaarde feiten D1, staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partijen geleden schade.

Wat de materiële schade betreft, stelt de rechtbank vast dat de huurders in de periode dat het goed hen ter beschikking werd gesteld door [redacted], een dak boven hun hoofd hadden. Rekening houdende met de toestand van het pand dient dan ook een vergoeding voor bewoning in mindering te worden gebracht van de toe te kennen schadevergoeding. Deze wordt geraam op de helft van de huur.

Voor de materiële schade kunnen deze burgerlijke partijen aanspraak maken op een vergoeding van 675 EUR, zijnde de helft van de daadwerkelijk door hen betaalde huurgelden.

Ook de huurwaarborg dient te worden teruggegeven

Wat de aangevoerde geleden morele schade betreft, acht de rechtbank het vaststaand dat deze burgerlijke partijen door de uithuiszetting met een kindje van tien dagen oud morele schade hebben geleden.

Een exacte begroting van deze schade is echter niet mogelijk want zulke schade is zeer moeilijk te ramen en nog minder in geld te vergoeden. Morele schade is immers de schade die het slachtoffer treft, anders dan in zijn financiële belangen, zoals in zijn fysieke gevoeligheid, gevoelens en genegenheid, met dit kenmerk dat het ervaren leed in beginsel niet voor vergoeding in geld vatbaar is, nu leed niet in geld waardeerbaar is. Er dient evenwel te worden aangenomen, gelet op de algemene bewoordingen van artikel 1382 B.W., dat de loutere schending van een recht aanleiding geeft tot vergoeding voor morele schade. In dit geval zal de vergoeding evenwel

beperkt blijven tot het minimum (DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil*, II, Brussel, Bruylant, 1964, nrs. 951 en 951bis).

Bij het bepalen van de schadevergoeding mag het bedrag van de schadevergoeding niet de vorm aannemen van een private straf maar dient zij tot vergoeding van het slachtoffer.

De vergoeding strekt ertoe enerzijds een erkenning te geven aan het slachtoffer van het leed dat hem werd aangedaan en moet hem anderzijds in staat stellen dit leed te verzachten. Daarbij stelt de rechtbank vast dat deze burgerlijke partijen op wie de bewijslast ter zake rust op geen enkele manier de hoegrootheid van hun schade bewijzen.

Een vergoeding voor de morele schade die in billijkheid bepaald wordt op 250,00 EUR ten definitieve titel is billijk en rechtmatig.

In totaal komt deze burgerlijke partijen toe: 675 + 250 + 900 = 1.825 EUR meer intresten en kosten

2.5. De vordering van de herstellende overheid

De Wooninspecteur vordert herstelmaatregelen voor de onroerende goederen gelegen te en ten aanzien van de drie beklagden.

Zowel de Wooncode als het Kamerdecreet voorzien dat de rechter "naast de straf" herstel beveelt. Herste is dus alleen mogelijk ingeval van strafrechtelijke vervolging.

In de voorliggende zaak wordt niet vervolgd voor inbreuken die betrekking hebben op de en worden en niet vervolgd voor inbreuken die betrekking hebben op de . De rechtbank is wat die delen van de herstellende vordering betreft dan ook niet bevoegd om uitspraak te doen.

Voor het overige is de vordering van de herstellende partij rechtmatig en gegrond

In deze zaak is het door het jarenlang welbewust stilzitten van de beklagden ; en ; noodzakelijk om dwangsommen op te leggen en om de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen. De mogelijkheid laten om de zaken op hun beloop te laten zou leiden tot verdere aftakeling van het woonpatrimonium.

* * * * *

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. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 44, 45, 65, 100, 433 decies, 433 undecies, 1°, 479 Strafwetboek;

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

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

art. 1, 3, 5, 6, 8, 14 § 1 van de Wet van 29 juni 1964;

art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK TEN AANZIEN VAN DE BEKLAAGDEN** EN **EN BIJ VERSTEK TEN AANZIEN VAN DE BEKLAAGDE**

VOORAFGAANDELIJK.

1. Vult de tenlastelegging A aan als volgt:

- A. bij inbreuk op artikel 77 bis §1bis en 80 van de wet van 15.12.1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen (zoals die gold voor de wetswijziging die in werking trad op 12 september 2005,), rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikking stelling van enig onroerend goed, van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt, namelijk

de feiten thans strafbaar zijnde zoals voorzien in de tenlastelegging B

2. Past de tenlastelegging C aan en verbetert die als volgt:

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 § 1 en 114 §§ 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (zoals artikel 20 §1 gold tot de vervanging ervan bij decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004),

als verhuurder of eventuele onderverhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

feiten thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking

3. Verbetert de identiteitsgegevens van de vijfde in die zin dat de achternaam " " moet vervangen worden door " ".

4. Verbetert de tenlasteleggingen E en F door weglating van de verdere opdeling, nl. de vermelding "1"

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. In hoofde van de beklagde

Ontslaat de beklagde van rechtsvervolging voor de feiten vermeld onder de tenlastelegging B.1.

ZEGT dat de betichtingen C.1, D.1 en D.2 de beklagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van gedurende een termijn van VIJF JAAR.

VERKLAART verbeurd in hoofde van :

- de som van 1.350 EUR vermogensvoordelen afkomstig van de ten laste gelegde feiten D1
- de som van 14.950 EUR afkomstig van de bewezen verklaarde feiten C1 en D2

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklagde, wat betreft:

- 675 EUR van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen ten bedrage van 1.350 EUR
- 7.475 EUR van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen ten bedrage van 14.950 EUR

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.

Wijst de verbeurdverklarde vermogensvoordelen als volgt toe aan de burgerlijke partijen:

- de effectief verbeurd verklaarde vermogensvoordelen ten bedrage van 675 EUR aan de burgerlijke partijen I en

- de effectief verbeurd verklaarde vermogensvoordelen ten bedrage van 7.475 EUR aan de burgerlijke partijen I

2. In hoofde van de beklaagde

Ontslaat de beklaagde I van rechtsvervolgung voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen A.2 en B.3.

ZEGT dat de betichtingen C.2 en D.3 de beklaagde I ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van I gedurende een termijn van VIJF JAAR.

VERKLAART verbeurd in hoofde van I de som van 10.250 EUR vermogensvoordelen afkomstig van de bewezen verklaarde feiten C2 en D3

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft 5.125 EUR van de verbeurdverklarde vermogensvoordelen ten bedrage van 10.250 EUR 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.

3. In hoofde van de beklaagde

Ontslaat de beklaagde I van rechtsvervolgung voor de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen A.3, B.4 (voor de periode van 12.09.2005 tot en met 04.08.2008), E en F (voor de periode van 09.09.2007 tot en met 04.08.2008).

Veroordeelt de beklaagde I voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen B.4 (voor de periode van 05.08.2008 tot en met 09.02.2009 **MAAR ZONDER DE VERZWARENDE OMSTANDIGHEID VAN DE GEWOONTE**) en F (voor de periode van 05.08.2008 tot en met 09.02.2009) **SAMEN tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN en een GELDBOETE van 5x500 = 2.500 (VIJFMAAL VIJFHONDERD EURO, is TWEEDUIZENDVIJFHONDERD EUR)**

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 12.500 (TWAALFUIZEND VIJFHONDERD) EUR

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

Verklaart verbeurd in hoofde van de beklaagde een bedrag van **3.500,00 (DRIEDUIZEND VIJFHONDERD) EUR** zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen B.4 (voor de periode van 05.08.2008 tot en met 09.02.2009 MAAR ZONDER DE VERZWARENDE OMSTANDIGHEID VAN DE GEWOONTE) en F werden verkregen

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 45 opdecimen, 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.

4. Gerechtskosten

Legt de veroordeelden en eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 494,28 EUR.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **494,28 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen en meer de betekeningskosten van huidig vonnis in hoofde van

5. De overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer aan

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer aan

Beveelt de teruggave van de overtuigingsstukken neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder de nummers en 2009 0939 aan de beklaagde :

Beveelt de handlichting van het beslag gelegd door de onderzoeksrechter en beveelt de teruggave aan de beklaagden van de volgende onroerende goederen;

—een woning op het adres | , kadastraal
gekend

—een woning op het adres | , kadastraal
gekend

Beveelt de handlichting van het beslag gelegd door de onderzoeksrechter
en beveelt de teruggave aan de beklaagden | van het
volgend onroerend goed;

—een woning op het adres | , kadastraal
gekend

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. De Stad

Verklaart de eis van de burgerlijke partij Stad toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de
burgerlijke partij Stad het bedrag van **2.044,71 EUR**, te vermeerderen
met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 09.02.2009
tot heden, de gerechtelijke moratoire intrest aan de wettelijke intrestvoet op
hoofdsom en vergoedende intresten vanaf heden tot de dag der betaling, en
de kosten, een basisrechtsplegingsvergoeding van 400,00 EUR inbegrepen.

2. De Burgerlijke partijen en

Verklaart de eis van de burgerlijke partijen en
toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Vernietigt de huurovereenkomst tussen en
en , ingaand op 15 mei 2005

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de
burgerlijke partijen het bedrag van
7.895 EUR,

- te verminderen met de toegewezen verbeurdverklarde
vermogensvoordelen ten bedrage van 7.475 EUR

- te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest aan de wettelijke
intrestvoet vanaf heden tot de dag der betaling, en de kosten, een
basisrechtsplegingsvergoeding van 1.100,00 EUR inbegrepen.

3. De burgerlijke partijen en

Verklaart de eis van de burgerlijke partijen en
toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Vernietigt de huurovereenkomst tussen en
en , ingaand op 1 november 2008

Veroordeelt de beklaagde ; om te betalen aan de burgerlijke partijen / en \ het bedrag van **1.825 EUR**,

- te verminderen met de toegewezen verbeurdverklaarde vermogensvoordelen ten bedrage van 675 EUR

- te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot de dag der betaling, en de kosten, een basisrechtsplegingsvergoeding van 400,00 EUR inbegrepen.

4. De herstellvorderingen

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de herstellvordering tegen:

- wat de betreft
- en wat de te
betreft

4.1.

Beveelt dat en **HOOFDELIJK** gehouden zijn tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te (kadastraal gekend te) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw,

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt , en ; **HOOFDELIJK** tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelde in gebreke blijven om de bevolen werken 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 op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

4.

Beveelt dat _____ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te _____ (kadastraal gekend te _____) te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt _____ tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelde in gebreke blijven om de bevolen werken 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 op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

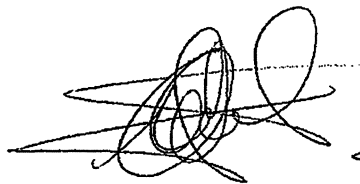
Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

Aldus gewezen door:

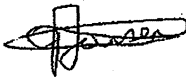
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter; die de terechtzitting voorzit;
- de heer B. De Temmerman, rechter;
- de heer G. Jansen, rechter

en uitgesproken in de buitengewone openbare terechtzitting van **DERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN**. door de heer A. BLOCH, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit; die conform artikel 782bis van het Gerechtelijk Wetboek het vonnis uitspreekt, in aanwezigheid van de heer Bart Van Vossel, substituut Procureur des Konings en bijgestaan door mevrouw Kim Hebberecht, griffier.

Het vonnis werd getekend conform de bepalingen in artikel 782 van het Gerechtelijk Wetboek.



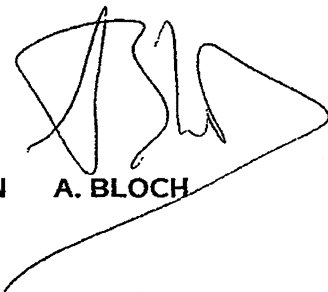
K. HEBBERECHT



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH

Aangeboden op 05 JAN. 2011
Niet te registreren;

17.11.11
Du g.a. inspecteur,
M. CASSAN