



1<sup>e</sup> blad

Griffinummer <b>2749 /2017</b>
Datum van uitspraak <b>02 OKTOBER 2017</b>
Notitienummer parket <b>DE66.RW.102400/14/GESW2</b> l e.a.

**AFSCHRIJF**

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken**

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op

## OPENBAAR MINISTERIE

## BEKLAAGDE

4166<sup>1.</sup> | | , gepensioneerde, geboren te |  
 | op | wonende te | Aalst, | ;

4167<sup>2.</sup> | | zonder gekend beroep, geboren te | op  
 | , wonende te | Aalst, |

⇒ Ter terechtzitting van 04 september 2017 vertegenwoordigd door  
 mr. C. Alexander, advocaat te Brugge

1. TENLASTELEGGINGEN

A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

de eerste en de tweede

om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

1. in het pand gelegen te | , kadastraal gekend als |  
 | , eigendom van | , geboren te |  
 | op | , en van | , geboren te | op | , beiden wonende  
 te | , bij aankoopakte van | verleden door notaris | te  
 | ;

a) een ongeschikte woning op het gelijkvloers te hebben verhuurd aan |

Te | in de periode van 01.07.2014 tot 01.03.2015 (OK 1, st. 4-5, 67, 114)

b) een ongeschikte en onbewoonbare woning op de tweede verdieping ter beschikking te hebben gesteld aan | en |

Te | in de periode van 01.04.2014 tot 01.03.2015 (OK 1, st. 5-6, 32, 46, 68, 77-79)

de eerste

2. als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal  
gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van |  
\_\_\_\_\_, geboren te | op | \_\_\_\_\_ bij aankoopakte van | \_\_\_\_\_, verleden door  
notaris | \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ ;

a) een ongeschikte en onbewoonbare woning op de gelijkvloerse verdieping te hebben verhuurd aan |

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 11.09.2014 tot 26.02.2015 (OK 2, st. 3-4, 29, 41, 60-62)

b) een ongeschikte woning op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan |

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 11.09.2014 tot 25.03.2016 (OK 2, st. 4, 41, 60-62, 91-93)

de eerste en de tweede

om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

3. als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend  
als \_\_\_\_\_, eigendom van |  
geboren te | op | \_\_\_\_\_, en van | \_\_\_\_\_, geboren te | op | \_\_\_\_\_, beiden  
wonende te | \_\_\_\_\_, bij aankoopakte van | \_\_\_\_\_, verleden door notaris  
| \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ ;

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan |

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 11.09.2014 tot 26.02.2015 (OK 3, st. 4-5, 15, 20, 38-39)

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 8.000 euro, waarvan 4.900 euro in hoofde van de eerste en 3.100 euro in hoofde van de tweede zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,  
hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,  
hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

### **Berekening:**

-tenlastelegging A.1.a): huuropbrengst gedurende de periode 01.07.2014 tot 01.03.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro = 3.600 euro in hoofde van de eerste en de tweede

-tenlastelegging A.2.a): huuropbrengst gedurende de periode 11.09.2014 tot 26.02.2015 of 5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 360 euro = 1.800 euro in hoofde van de eerste

-tenlastelegging A.3: huuropbrengst gedurende de periode 11.09.2014 tot 26.02.2015 of 5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 520 euro = 2.600 euro in hoofde van de eerste en de tweede

\* \* \*

## **2. PROCEDURE**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 04 september 2017.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

### **M.b.t. de opgeworpen ne bis in idem**

Uit de bepalingen van artikel 14.7 BUPO en artikel 4.1 zevende aanvullend protocol EVRM alsmede uit het algemene rechtsbeginsel non bis in idem volgt dat een tweede vervolging verboden is wegens identieke feiten of substantieel dezelfde feiten die na een eerste vervolging hebben geleid tot een onherroepelijke beslissing van veroordeling of vrijspraak en voor zover die vervolgingen betrekking hebben op dezelfde persoon, waarbij onder identieke of substantieel dezelfde feiten moet worden verstaan een geheel van concrete feitelijke omstandigheden welke onlosmakelijk in tijd en ruimte met elkaar verbonden zijn. De rechter oordeelt onaantastbaar of de feiten die het voorwerp uitmaken van de vervolgingen identiek of substantieel dezelfde zijn.

Het ne bis in idem-beginsel belet een tweede strafrechtelijke berechting (d.w.z. vervolging, berechting of bestraffing) van dezelfde persoon voor dezelfde feiten, die reeds definitief berecht zijn geweest in hoofde van die persoon. Het ne bis in idem-beginsel vereist dus dat aan de volgende drie cumulatieve voorwaarden voldaan is:

- (1) identiteit der berechte (rechts)personen;
- (2) aanwezigheid van een eerste definitieve strafrechtelijke berechting ("bis"); en
- (3) de tweede berechting moet in wezen dezelfde feiten betreffen ("in idem").

De vraag naar het "bis" vergt een dubbele toetsing. Ten eerste moet worden nagegaan of er een eerste berechting van strafrechtelijke aard bestaat, en zo ja, of die als definitief kan worden beschouwd. Is de betrokkene m.a.w. definitief berecht geweest? Ten tweede moet er na die eerste berechting een tweede berechting van strafrechtelijke aard zijn met betrekking tot dezelfde feiten, minstens tot de feiten die daar onlosmakelijk mee verbonden zijn.

Indien een fiscale sanctie beoordeeld wordt als een strafrechtelijke sanctie én definitief geworden is, verzet het 'non bis in idem'-beginsel zich tegen het instellen van strafvervolgning voor dezelfde feiten, tegen dezelfde persoon.

Het *ne bis in idem*-beginsel speelt enkel indien er een definitieve beslissing voorligt. Zolang dat niet het geval is, kan er wellicht sprake zijn van een *lis pendens*-geval wanneer twee parallelle procedures lopende zijn, maar kan het *ne bis in idem*-beginsel nog niet worden ingeroepen. Er is sprake van een definitieve beslissing in de mate dat deze als een "*res judicata*" mag worden beschouwd. Dit betekent dat op deze beslissing niet meer mag worden teruggekomen middels een nieuwe beslissing, voortzetting van de procedure of een gewoon rechtsmiddel. Dit is het geval wanneer:

- (1) er staan geen gewone rechtsmiddelen meer open tegen die beslissing, of
- (2) de partijen hebben alle gewone rechtsmiddelen uitgeput, of
- (3) de partijen hebben de termijnen laten verstrijken zonder gebruik te maken van de mogelijke remedies. Van zodra de termijnen om een administratieve beslissing te bestrijden, zijn verstreken, zal deze beslissing als onherroepelijk worden beschouwd.

Uit het dossier en door de partijen verschaftte inlichtingen blijkt dat geen enkel van de ingekohierde belastingen als definitief kan worden beschouwd. Bovendien werden de belastingen enkel t.a.v. eerste beklagde als belastingplichtige ingekohierd. Bijgevolg kunnen beklagden zich niet op het *ne bis in idem*-beginsel beroepen.

### 3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

#### 3.1. De feiten

Op 11 september 2014 gaat wooninspecteurs over tot controle van een pand gelegen aan de te ; eigendom van eerste en tweede beklagde. Zij doen de volgende vaststellingen.

Het pand is opgebouwd als volgt:

- gelijkvloers: gemeenschappelijke gang, woning bestaande uit een leefkamer, een keuken, een berging, een badkamer en een toilet;
- 1<sup>ste</sup> verdieping: gemeenschappelijke gang, woning

- 2<sup>de</sup> verdieping: gemeenschappelijke gang, woning bestaande uit een leefkamer, een keuken, een berging, badkamer 1 en badkamer 2 en een slaapkamer.

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

#### Woning (gelijkvloers verdieping)

Deze woning wordt bewoond door: | , geboren op: | te |

#### Woning (2de verdieping)

Deze woning wordt bewoond door:

- | , geboren op | te | , |
- | geboren op | te | , |

#### De inspecteurs stelden volgende gebreken vast aan het gebouw

- In de keuken van woning | is de ingebouwde gaskookplaat aan het gasnet aangesloten via een niet conforme flexibele slang. Vaste gastoestellen mogen enkel aangesloten worden met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RHT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant.
- In de keuken van woning | wordt aan de vaste gaskookplaat geen bereikbare gasstopkraan teruggevonden.
- De venstertablet van het raam in de gemeenschappelijke gang is langs de buitenzijde onvakkundig hersteld.
- In de gemeenschappelijke gelijkvloerse gang ontbreekt op enkele plaatsen de muurafwerking en tussen oude en het nieuwe gedeelte is een gedeelte van de vloer ruw.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

#### De wooninspectie stelde de volgende gebreken vast in woning :

- De aansluiting tussen de inkomdeur en de wand is onvoldoende afgewerkt.
- Het rolluik kan wel geopend worden, maar blijft niet open staan.
- De kelder waar de gaster en de waterteller staan opgesteld, staat onder water.
- In de badkamer is schimmelvorming vastgesteld aan de overgang tussen de muur en de douchebak.
- In de badkamer is de plaatsing van het plexiglas en de afwerking rondom onvakkundig uitgevoerd.
- In de keuken lekt de afloop en deze is onvakkundig aangesloten, met tape.
- De voorziene verluchting voor de leefkamer en de slaapkamer is onvoldoende om deze ruimte te verluchten.

- De verluchting van de badkamer biedt onvoldoende verluchttingsmogelijkheid voor deze vochtige ruimte. Een mechanische verluchting in combinatie met een verluchttingsrooster voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.
- De keldertrap beschikt niet over een leuning.

De woning heeft een totaal van 43 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (36,1 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

De wooninspectie stelde de volgende gebreken vast in woning 2

Deze woning was op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

De wooninspectie stelde de volgende gebreken vast in woning

- In de leefkamer is de laminaatvloer beschadigd.
- In de hal buigt de vloer rechts van de deur naar de leefkamer door.
- De kelder waar de gasteller en de waterteller staan opgesteld, staat onder water.
- In de hal van deze woning is een gat in de wand.
- De afvoerleidingen van de gootsteen zijn onvakkundig hersteld, met tape.
- In de slaapkamer ontbreekt een afschermend deksel op een stopcontact, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.
- In de slaapkamer is een stopcontact onvoldoende in de muur bevestigd, hierdoor zijn elektrische contactpunten die onder spanning staan aanraakbaar.
- De keldertrap beschikt niet over een leuning.
- In de keuken bevinden zich onder het verwarmingselement waterleidingen die onvakkundig geplaatst zijn.
- Voor de vensteropening (langs de buitenzijde) van de slaapkamer loopt een geleider.

De woning heeft een totaal van 47 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (29,6 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

De woning wordt bewoond door | | geboren op | | te |  
|. Uit haar verhoor blijkt dat:

- het contract werd afgesloten tussen | | en eerste beklagde ' |
- het contract werd afgesloten voor een periode van één jaar;

- het contract ging in op 01/07/2014;
- de huurprijs bedraagt 450 euro, te betalen per overschrijving;
- de huurwaarborg bedraagt 900 euro;
- er een discussie is met de eigenaar er is een probleem met een raam: het kan niet worden geopend. De eigenaar wil dit pas herstellen als mevrouw | eerst de woning opruimt;
- er problemen zijn met de kraan: zij lekt;
- er slakken in de keuken zitten;
- als het regent, er water binnenkomt in het toilet;
- er vochtproblemen zijn in de badkamer.

De woning wordt bewoond door | en | . Uit verhoor van de huurders blijkt dat:

- het contract werd afgesloten tussen en ;
- | en | de woning ongeveer 5 maanden bewonen;
- de huurprijs bedraagt 520 euro, maar werd sinds 2 maanden niet meer betaald;
- de huurwaarborg bedraagt 940 euro en werd cash betaald, betrokkenen kregen hiervan geen bewijs;
- de heer probeert in te breken in de woning, de huurders hebben nu het slot veranderd;
- er problemen zijn in de woning: de slaapkamer is te laag, de deur hangt scheef, de borstwering is niet stevig;
- de vloer zakt in in de keuken en living, er hangen stopcontacten los, afvoeren verstopt en stinken en de afvoer van het toilet lekt. Er zitten ook muizen in de woning. Deze gebreken werden mondeling gemeld aan de heer , maar hij reageert er niet op;
- de huurders een briefje ontvangen hebben waarop staat 'geen nachtlawaai en geen marginalen'. Mevrouw vermoed dat dit van de heer komt.

Door de wooninspecteur werd een herstelvordering opgemaakt. De Stad Aalst heeft zich aangesloten bij deze vordering. De inspecteur vordert het volgende herstel.

- Wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.
- Binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.
- Onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging na verstrijken van de termijn.
- Met machtiging aan het bestuur om ambtshalve in herstel te voorzien.
- Met machtiging om de kosten bedoeld in artikel 17bis § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen.
- De uitspraak uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Eerste beklagde verklaart in verhoor het volgende.

- Hij is samen met tweede beklagde de eigenaar van het pand.
- Ze hebben na aankoop in 1999 grondige renovatiewerken uitgevoerd.



- De huurster van woning 1 heeft een huurachterstal van 2 maanden.
- Woning 2 wordt verhuurd voor 500 euro per maand. Er is een beperkte huurachterstal.
- De bewoners van woning 3 moeten ingevolge vonnis de woning verlaten, doch ze wonen er nog steeds.
- Hij is bezig met de problemen aan te pakken.

Op 16 juni 2015 gaat de wooninspectie over tot nacontrole n.a.v. een melding van herstel. De woningen voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Het pand omvat meerdere zelfstandige woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De inspecteurs stelden op 11 september 2014 volgende gebreken vast aan het gebouw.

- in de keuken rechts onder de gasgeiser is de elektriciteit onvakkundig uitgevoerd. Er is een elektrische aftakking gemaakt met geleiders die een te kleine sectie hebben en de lichtsakelaar is niet in een inbouwdoos geplaatst waardoor de elektrische contactpunten onvoldoende zijn afgeschermd.
- In de keuken bevindt zich een stopcontact dat is uitgerust met een aardingspen maar niet is aangesloten op een beschermingsgeleider. Dergelijke installaties zijn verboden en geven de bewoners een vals gevoel van veiligheid.
- In de keuken wordt aan de vaste gaskookplaat geen bereikbare gasstopkraan teruggevonden.
- De gasteller is niet bereikbaar voor alle bewoners van het pand omdat deze in woning staat opgesteld.
- De ruimte tussen de garage en de leefkamer kan niet gebruikt worden als slaapkamer omdat deze ruimte niet over natuurlijke verlichting en een verluchttingsmogelijkheid beschikt.

Het gebouw heeft een totaal van 30 strafpunten.

Zij stelden volgende gebreken vast in deze woning:

- Het dak van de overdekte koer is beschadigd en onvakkundig hersteld.
- In de vloer ter hoogte van de keuken bevinden zich twee beschadigingen in de vloer.
- Er is onvoldoende natuurlijke verlichting in de leefkamer. Enkel en alleen dakkoepels in een leefruimte zijn onvoldoende. Als richtnorm wordt gehanteerd dat de totale glasoppervlakte van de ramen in het betreffend lokaal minstens gelijk moet zijn aan 1/12 van de netto-oppervlakte.
- De leefkamer-slaapkamer-keuken beschikt niet over een mogelijkheid om deze te verluchten.

- De rookgassenafvoer van de gasgeiser opgesteld in de keuken is onvoldoende verdicht en de flexibele buis welke hiervoor is gebruikt is te licht van materiaal om hiervoor dienst te doen en is beschadigd. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de ruimte komen.
- De leefkamer-slaapkamer-keuken is niet voorzien van een rechtstreekse onderverluchting naar de buitenlucht die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen met een open verbranding.

De woning heeft een totaal van 59 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 1 persoon. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (21,9 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 persoon

Woning 1 wordt bewoond door  geboren op  te . Uit het verhoor van de huurder blijkt dat betrokkene een schriftelijke huurovereenkomst heeft afgesloten met dhr. . Het is een contract van 1 jaar en wordt stilzwijgend verlengd. Betrokkene kon het contract tijdens het onderzoek ter plaatse niet meteen vinden. De huurprijs bedraagt 520€/maand en wordt per bestendige opdracht betaald. Er is voor het gehele pand slechts 1 teller voor het nutsverbruik. Er wordt geen afrekening gemaakt inzake het verbruik. Er is een goede relatie met de eigenaar. Net voor de komt van de inspectie aankomst werd de bewoner verwittigd door de eigenaar van het onderzoek. Indien de eigenaar het pand wenst te betreden, doet hij dit de ene keer door te bellen aan de voordeur, de andere keer komt hij gewoon binnen. Betrokkene heeft hier geen probleem mee. Dhr.  woont graag in de woning omdat deze zich op het gelijkvloers bevindt en hij geen last heeft van de burens. Betrokkene heeft eveneens een huursubsidie voor de woning. De woning wordt verhuurd vanaf minstens 01/08/2013 tot heden. De huurprijs bedraagt 520 euro per maand. Totale huurinkomsten: van 01/08/2013 tot 01/11/2014 (= 15 maanden) x 520 euro/maand = 7.800 euro.

Naar aanleiding van het onderzoek nam de burgemeester een besluit tot onbewoonbaarheid op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. De bewoner werd herhuisvest. Er werden in opdracht van de eigenaar werken uitgevoerd in de woning aan de gasinstallatie waardoor een onbewoonbaarheid zich niet meer opdringt. Bijgevolg woont dhr.  opnieuw in zijn woning.

Door de wooninspecteur werd een herstellvordering opgemaakt. De Stad Aalst heeft zich aangesloten bij deze vordering.

- Wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.
- Binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.
- Onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging na verstrijken van de termijn.
- Met machtiging aan het bestuur om ambtshalve in herstel te voorzien.



- Met machtiging om de kosten bedoeld in artikel 17bis § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen.
- De uitspraak uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Eerste beklagde verklaart in verhoor het volgende.

- Hij is de eigenaar samen met \_\_\_\_\_ sinds \_\_\_\_\_
- Hij heeft veel problemen met het incasseren van de huurgelden.
- Voor woning 1 is er geen huurachterstand.

Op 6 september 2016 wordt vastgesteld dat de woning werd herbestemd: het blijkt dat de voormalige woonentiteit volledig werd ontmanteld.

✓  
Woning 1 wordt bewoond door \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ Woning \_\_\_\_\_ en 3 waren op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk. Er werd geen kwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het pand omvat 3 zelfstandige woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De inspectie stelde op 11 september 2014 volgende gebreken vast aan het gebouw.

- In de keuken is de ingebouwde gaskookplaat aan het gasnet aangesloten via een zwarte rubberen flexibele slang. Vaste gastoestellen mogen enkel aangesloten worden met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RHT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant.
- De gaskachel in de keuken staat wankel opgesteld, op stenen.
- De gasgeiser in de badkamer hangt onvoldoende stevig aan de muur.
- De afvoerleiding van de gootsteen verloopt via een loden buis.
- De voordeur is onvakkundig en rudimentair hersteld.
- De gaskachel in slaapkamer 2 van woning 1 (achterzijde) werkt niet.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

De inspecteurs stelden volgende gebreken vast in 1 woning:

- In de keuken zijn aan het plafond sporen van insijpelend vocht.
- In de hoek van de berging ter hoogte van de wasmachine is opstijgend vocht met schade vastgesteld.
- In de linker bovenhoek van slaapkamer 2 (achterzijde) is condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld.
- In de badkamer is de muurafwerking onder de gasgeiser onvoldoende.
- In de keuken is de muur in de kast sterk verweerd.
- De gootsteen is niet aangesloten op een warmwatertoevoer.
- De badkamer kan niet verwarmd worden omwille van de opening bovenaan in het plafond.

- In de keuken ontbreken twee vrije gearde stopcontacten.
- In de berging (wasplaats) is de plaatsing van de elektriciteit (vastleggen geleiders, te lichte sectie geleiders, geleiders onvoldoende vastgelegd) onvakkundig uitgevoerd.
- In slaapkamer 1 (straatzijde) is er onvoldoende natuurlijke verlichting.
- Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 zijn niet uitgerust met een voorziening voor verluchting.
- Een verluchttingsmogelijkheid in de badkamer ontbreekt.
- Een verluchttingsmogelijkheid in de wc ontbreekt.
- De rookgassenafvoer van de gaskachels in de leefkamer, keuken en slaapkamer 2 zijn onvoldoende verdicht en er is geen rechtstreekse onderverluchting naar buiten voorzien in de slaapkamer. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de kamer komen.
- De aansluiting van de rookgassenafvoer van de gasgeiser type B is onvakkundig uitgevoerd en er is geen rechtstreekse onderverluchting naar buiten voorzien in deze ruimte.
- In het frontvlak van de gaskachel van slaapkamer 2 is de glasplaat stuk.
- De gaskachel type B in slaapkamer 2 beschikt niet over een rechtstreekse onderverluchting naar buiten.
- De gaskachel type B in de woonkamer beschikt niet over een onderverluchting.

De woning heeft een totaal van 89 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (45,3 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

Woningen 2 en 3 waren op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning hebben echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

De woning 1 wordt bewoond door \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ . Uit het verhoor van de huurder blijkt het volgende:

- het contract werd afgesloten tussen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ;
- de heer \_\_\_\_\_ de woning al 9 jaar bewoont;
- de huurprijs bedraagt 423 euro;
- de huurwaarborg bedraagt 2 maanden huur, vermoedelijk 720 euro;
- de eigenaar hier vaak komt, maar de heer \_\_\_\_\_ hem niet binnen laat;
- er verschillende gebreken zijn aan de woning: als het regent, komt het water binnen in de keuken, de gasleiding aan de boiler werd door de heer \_\_\_\_\_ aangesloten, maar is niet in orde, de slaapkamer achteraan is vochtig, de muur in de keuken in de kast brokkelt af, er is geen warm water in de keuken en de kachel werkt niet goed.

De huurinkomsten van 18/11/2005 tot 11/09/2014 (106 maanden) x 360 euro/maand bedragen 38.160 euro.

Door de wooninspecteur werd een herstellvordering opgemaakt.

- Wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.
- Binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.
- Onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging na verstrijken van de termijn.
- Met machtiging aan het bestuur om ambtshalve in herstel te voorzien.
- Met machtiging om de kosten bedoeld in artikel 17bis § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen.
- De uitspraak uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Op 25 maart 2016 gaat de wooninspecteur over tot nacontrole. Er worden echter nog gebreken vastgesteld. Het gebouw loopt een totaal van 0 strafpunten op. Woning 1 loopt 24 strafpunten op, woning 2 loopt 27 strafpunten op en woning 3 10 strafpunten. Woning 2 wordt verhuurd. Bij nacontrole op 17 juni 2016 blijkt de woning te voldoen aan de minimale vereisten.

Eerste beklagde verklaart in verhoor het volgende.

- Hij is de enige eigenaar van het pand sinds 1990.
- Woning 1 wordt als 9 jaar verhuurd aan dezelfde huurder. Hij betaalt niet regelmatig. Zijn totale schuld is 3.809,25 euro.
- De huurder van woning 2 heeft ook een huurachterstal (van vroeger).
- De huurder van woning 3 heeft ook een achterstal gehad. Hij betaalt elke maand een beetje meer.
- Hij is bereid om werken uit te voeren in de panden.

### 3.2. Grond van de zaak

Het bij artikel 6.1 van het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden gewaarborgde recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat de beslissing op de strafvordering melding maakt van de overwegingen die de rechtbank van de schuld of onschuld van de beklagde hebben overtuigd en dat zij minstens de voornaamste redenen aangeeft waarom de tenlastelegging al dan niet bewezen wordt verklaard, ongeacht of een conclusie wordt ingediend. Het recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat, ook bij ontstentenis van een conclusie, de beslissing omtrent de schuld met redenen wordt omkleed (Cass. 8 juni 2011 (P.11.0570.F), N.C. 2012/2, 170-171 en AC 2011, nr. 391, Cass. 29 mei 2012 (P.11.2037.N), N.C. 2013, 131-132). De rechter voldoet aan deze verdragsrechtelijke verplichting door vast te stellen dat de beklagde de gegrondheid van de strafvordering niet betwist of door de concrete redenen te vermelden, zij het op beknopte wijze, die hem hebben overtuigd van zijn onschuld of schuld (Cass. 5 juni 2012 (P.11.092.N), N.C. 2013, 132 (met noot L. HUYBRECHTS) en Cass. 23 oktober 2012 (P.2012.0300.N)).

Gelet op de materiële gegevens van de strafdossiers, de verklaringen van beklagden alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklagden zich schuldig hebben gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging A en dienen deze feiten hen dan ook te worden toegerekend. Beide beklagden verhuurden woningen die manifest niet voldeden aan de elementaire vereisten van de Vlaamse Wooncode.

Ze hadden hun taak als verhuurder ernstiger dienen te nemen en geen woning ter beschikking mogen stellen die niet voldeed aan de vereisten. Verhuurders dienen ook regelmatig te controleren of de woningen nog steeds voldoen aan de actuele vereisten van de Vlaamse Wooncode.

Gelet op de structurele gebreken aan de woningen, een element dat bij beklaagden gekend moet zijn geweest, is het trouwens vreemd te noemen dat men van de Vlaamse overheid nog een conformiteitsattest verkreeg voor de . Een conformiteitsattest is ook een momentopname en verhindert niet dat er nadien gebreken ontstaan. Het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest heeft ook niet automatisch tot gevolg dat de verhuurder zich in een staat onoverwinnelijke dwaling bevond: bij ernstige inbreuken op de woningkwaliteitsnormen - in casu structurele gebreken - had de verhuurder immers moeten weten dat de kamer of woning niet mocht verhuurd worden en had hij maatregelen moeten nemen. Daarnaast ontslaat het conformiteitsattest de verhuurder niet van zijn wettelijke plicht onderhoudswerken aan het pand uit te voeren. Artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode voorziet bovendien niet in een puntengrens. In tegenstelling tot de administratieve procedure waar minstens 15 strafpunten vereist zijn vooraleer de gewestelijke ambtenaar een advies ongeschiktheid zal uitbrengen of vooraleer het conformiteitsattest zal geweigerd worden, kan in de strafrechtelijke procedure opgetreden worden zodra er één gebrek wordt vastgesteld, d.w.z. 1 strafpunt. De overeenstemming van de woning met de gewestelijke kwaliteitsnormen is niet enkel vereist op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst of de aanvang van de terbeschikkingstelling, maar gedurende de ganse duur van de bewoning. De eigenaar/verhuurder heeft dus niet alleen de plicht om bij aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen, maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand. Ook wanneer de minimale woningkwaliteitsnormen verstrengen tijdens de bewoning, dient de verhuurder of terbeschikkingsteller ervoor in te staan dat de woning aan deze vernieuwde minimale kwaliteitsnormen wordt aangepast.

Woningen 2 en 3 van de waren op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning hebben echter wel minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw, waardoor het misdrijf onder de tenlastelegging A.2.b zich ook gerealiseerd heeft.

De schuld van beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten staat naar eis van recht vast.

### 3.3. Straftoemeting

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.



De feiten zijn ernstig. Illegale verhuring van onbewoonbare panden en krotwoningen betekent een ernstige inbreuk op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit. Dergelijk handelen maakt een inbreuk op een fundamenteel grondrecht, nl. het recht op een menswaardig leven, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de grondwet. Beklaagden dienen hun taak als verhuurders ernstiger te nemen: de verhuurde woningen dienen te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse wooncode en mogen niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Beide beklagden hebben een blanco strafregister. Beklaagden verzoeken de rechtbank om hen de gunst van de opschorting toe te staan. Het Openbaar Ministerie adviseert positief m.b.t. de vraag tot opschorting. De gunst van de opschorting is te dezen te verlenen rekening houdende met:

- de omstandigheid dat de beklagden zich in het verleden nooit schuldig hebben gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit hun blanco strafregister, zodat de hoop gewettigd is dat beklagde niet zal hervallen;
- de panden thans voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode of werden herbestemd;
- de maatregel van aard is om hun sociale integratie niet in het gedrang te brengen.

Beklaagden dienen wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn. De opschorting zal beklagden er hopelijk toe aanzetten zich in de toekomst beter te gedragen, daar zij moet weten dat bij een volgende veroordeling de thans verleende opschorting kan herroepen worden. De duur van de opschorting wordt, gelet op de relatieve ernst van de feiten, vastgesteld op drie jaar. De beklagden betuigden ter terechtzitting van 20 maart 2017 hun instemming met de maatregel.

Er wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van de hierna volgende bedragen t.a.v. de hierna bepaalde beklagden, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek:

- tenlastelegging A.1.A: 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro = 3.600 euro t.a.v. eerste en tweede beklagde;
- tenlastelegging A.2.A: 5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 360 euro = 1.800 euro t.a.v. eerste beklagde;
- tenlastelegging A.3: 5 maanden huur aan een maandelijkse huurprijs van 520 euro = 2.600 euro.

Aan de verbeurdverklaring op grond van artikel 42, 3° Strafwetboek is geen eigendomsvereiste gekoppeld. Weliswaar veronderstelt de verbeurdverklaring van de hier bedoelde zaken in de regel dat zij in het vermogen van de veroordeelde kunnen worden aangetroffen, maar – anders dan in artikel 42, 1° Strafwetboek – wordt niet vereist dat zij eigendom zijn van de veroordeelde. Zulke vermogensvoordelen moeten niet eens zijn toegetreden tot zijn vermogen. Een mededader kan veroordeeld worden tot de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen die door een andere mededader of medeplichtige werden opgestreken.

De vermogensvoordelen die voortspuiten uit het door een rechtspersoon gepleegde misdrijf en die in het vermogen van die rechtspersoon terechtgekomen zijn, kunnen worden verbeurdverklaard ten laste van de natuurlijke persoon die strafrechtelijk verantwoordelijk is voor die rechtspersoon.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoop prijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van de beklaagde.

T.a.v. beklaagden wordt geen vordering gesteld op basis van tenlastelegging A.1.b zodat het vonnis m.b.t. de huurachterstand van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ zonder belang is (bezittingsvergoeding van 2.105 euro). Het vonnis van de vrederechter t.a.v. \_\_\_\_\_ heeft dan weer geen betrekking op de incriminatieperiode. Het vonnis t.a.v. \_\_\_\_\_ heeft ook geen betrekking op de incriminatieperiode.

De rechtbank bepaalt ex aequo et bono de genoten vermogensvoordelen als volgt.

- Tenlastelegging A.1.a) 900 euro in hoofde van eerste beklaagde en 900 euro in hoofde van tweede beklaagde.
- Tenlastelegging A.2.a: 900 euro in hoofde van eerste beklaagde.
- Tenlastelegging A.2: 600 euro in hoofde van eerste beklaagde en 600 euro in hoofde van tweede beklaagde.

#### **4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank verklaart de ingediende herstellvorderingen zonder voorwerp.

Omdat de door de beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.F.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

#### **5. TOEGEPASTE WETTEN**

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 50, 66;  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting).



**OM DEZE REDENEN,**

**DE RECHTBANK, RECHTDOENDE OP TEGENSPRAAK**

**OP STRAFGEBIED**

**1.**

De rechtbank VERKLAART de eerste beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;

De rechtbank GELAST de OPSCHORTING van de uitspraak van de veroordeling van de eerste beklagde gedurende een proeftermijn van drie jaar, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.

**Bijzondere verbeurdverklaring**

De rechtbank verklaart de eerste beklagde verbeurd van 2.400 euro aan vermogensvoordelen.

**Vergoeding**

Legt de eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

\* \* \*

**2.**

De rechtbank VERKLAART de tweede beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A;

|

De rechtbank **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van de tweede beklagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor zij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.

#### **Bijzondere verbeurdverklaring**

De rechtbank verklaart de tweede beklagde verbeurd van **1.500 euro** aan vermogensvoordelen.

#### **Vergoeding**

Legt de tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

\* \* \*

#### **Kosten**

**VEROORDEELT** de eerste en de tweede beklagde **hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **288,68 euro**.

#### **HERSTELVORDERING**

De rechtbank verklaart de ingediende herstellvorderingen zonder voorwerp.

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*

|

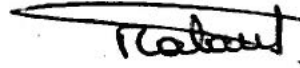
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**TWEE OKTOBER TWEEDEUZEND ZEVENTIEN**

Aanwezig:

V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,  
V. Kochuyt, substituut Procureur des Konings,  
G. De Visscher, griffier,



G. DE VISSCHER



V. ROELANTS