

Griffienr. : 2009/ 1111  
Parketnr. :

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 6 APRIL 2009**

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

Gezien de stukken van vervolging, en de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent dd. 18.06.2008, waarbij de inverdenkinggestelde werd verwezen naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

....., zonder beroep, geboren te  
op ..... wonende te .....

**VERDACHT VAN :**

A. 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 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken.

1. door de woning gelegen te ..... kadastraal  
gekend ..... te hebben verhuurd aan .....

..... en

te ..... in de periode van 28.10.2007 tot en met 15.4.2008

2. door de woning gelegen te ..... kadastraal  
gekend ..... te hebben verhuurd aan .....

..... en

te ! in de periode van 22.10.2007 tot en met 15.4.2008

B. 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, als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

1. door de woning gelegen te ! kadastraal gekend ! te hebben verhuurd aan

en

te ! in de periode van 28.10.2007 tot en met 15.4.2008

2. door de woning gelegen te ! , kadastraal gekend ! te hebben verhuurd aan en !

te ! in de periode van 22.10.2007 tot en met 15.4.2008

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van €2.240

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:**

verhuur van een woning gelegen te ! gedurende 5,5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van € 408

**PROCEDURE**

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting :

- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL:

**De Vlaamse Wooninspecteur**, EISER TOT HERSTEL, met kantoor te \_\_\_\_\_, in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van mr. Veerle Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertstraat 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN :

- \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_, in eigen naam,

- \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_, in eigen naam,

- \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ samenwonende te \_\_\_\_\_, in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordigers over de persoon en de goederen van \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, samenwonden te \_\_\_\_\_, in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordigers over de persoon en de goederen van \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_,

in hun eis tegen de beklagde, voorgedragen door mr. Peter Vermeire in plaats van mr. Bruno Soenen, advocaat te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 597, die hen ter terechtzitting vertegenwoordigt;

**Stad \_\_\_\_\_**; vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, te \_\_\_\_\_, in haar eis tegen de beklagde, voorgedragen door mr. Henri Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

\_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_, in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door mr. Eduard Landtsheere in plaats van mr. Tijs Van Vynckt, advocaat te 9940 Evergem, Vierlindenstraatje 20, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings;

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door mr. Carmenta Decordier, advocaat te 9041 Gent, Herlekijnstraat 9.

\* \* \* \* \*

### VOORAFGAAND

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding moet worden verbeterd in die zin dat ' ' moet worden gelezen als ' '

\* \* \* \* \*

### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

#### De feiten en hun kwalificatie

##### Algemeen

1. Naar aanleiding van een klacht over overlast veroorzaakt door de familie die woont in de , wordt ambtshalve op 28 oktober 2007 een aanvankelijk proces-verbaal wegens huisjesmelkerij opgesteld. Volgens de politie verkeert de woning in "zeer slechte staat" (st. 3) en laten de eigenaars, , moeder van de beklaagde, en de beklaagde zelf, het pand verkommeren (st. 6).

l overlijdt op 28 november 2007 (st. 16).

Op 9 januari 2008 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd (st. 13).

2. Volgens de gegevens van het hypotheekkantoor en het kadaster waren l (voor  $\frac{3}{4}$  in volle eigendom en  $\frac{1}{4}$  in vruchtgebruik) en de beklaagde (voor  $\frac{1}{4}$  in naakte eigendom) eigenaar van de volgende woningen:

- , op een perceel met een oppervlakte van ~ (st. 11)
- oppervlakte van j , ) , ) een perceel met een oppervlakte van (st. 8)
- ; op een perceel met een oppervlakte van a (st. 9)
- ; op een perceel met een oppervlakte van (st. 9)
- t op een perceel met een oppervlakte van (st. 9)

— , op een perceel met een oppervlakte van (st. 10).

Voorts was vruchtgebruikster en (zoon van de beklaagde, geboren op ) naakte eigenaar van de woningen:

— , op een perceel met een oppervlakte van (st. 21).

— , op een perceel met een oppervlakte van (st. 21).

Het staat vast dat ook voor deze woningen de beklaagde – die zichzelf ook van deze woningen eigenaar noemt (st. 164) – instaat voor het beheer.

Daarnaast is de beklaagde eigenaar van het onroerend goed waar hij samen met zijn moeder woonde te (st. 12).

Uit de bewonershistoriek uit het rijksregister blijkt dat in het verleden de woningen en uitsluitend door Belgen (st. 22-23) en de woning in de bijna uitsluitend door Belgen (st. 22) werden bewoond. De woongelegenheden (die bestaat sinds 12 februari 2008) wordt eveneens door een Belg bewoond.

De woning werd tot 24 november 2001 door allochtonen bewoond, nadien uitsluitend door Belgen (st. 23). De woning werd tot 17 maart 2003 door allochtonen bewoond, nadien uitsluitend door Belgen (st. 24).

De woning werd tot 29 maart 2003 door Belgen bewoond. De woning, net zoals de woongelegenheden (die bestaat sinds 6 oktober 2004), wordt sindsdien bewoond door allochtonen afkomstig uit Kazachstan.

De woning wordt sinds 14 augustus 1999 uitsluitend door allochtonen bewoond (st. 23).

Een bewonershistoriek voor de woning werd niet opgevraagd. Het huurcontract met en dateert van 10 december 2002 (st. 202).

3. Uit het strafonderzoek blijkt dat, behalve de woningen en alle andere woningen volledig dan wel min of meer in orde zijn.

De woning is een “ruime woning in gesloten lintbebouwing”, geeft volgens de politie “een degelijke en verzorgde indruk”. Zij wordt sinds 1 januari 1995 bewoond door een Belgisch echtpaar dat thans voor deze woning 477,65 EUR huur per maand betaalt (st. 275).

De woning \_\_\_\_\_ wordt sinds 10 februari 2004 gehuurd door een alleenstaande Belgische vrouw. Zij verklaart dat de woning aan een grondige renovatie toe is maar er zijn geen directe klachten. De huurprijs bedraagt thans 455,55 EUR (st. 267). Volgens de politie geeft het pand, een "eenvoudige en oudere woning in gesloten lintbebouwing" zeker aan de buitenzijde een "eerder verwaarloosde indruk" (st. 268).

De woning \_\_\_\_\_ wordt sinds 1 januari 2008 gehuurd door een jong Belgisch koppel. De huurprijs bedraagt 425 EUR. Volgens de politie geeft het pand, een "eenvoudige en oudere woning in gesloten lintbebouwing" een redelijke indruk (st. 284). Er is alleen sprake van regenwaterinsijpeling in de keuken.

Het appartement \_\_\_\_\_ wordt gehuurd door een alleenstaande man van \_\_\_\_\_ jaar die beschikt over een werkloosheidsuitkering van ongeveer 900 EUR en die onder schuldbemiddeling staat. Zijn leefgeld bedraagt 400 EUR. Hij betaalt 380 EUR huur. Volgens de politie bevindt het appartement zich op de bovenverdiepingen van een "eenvoudige en oudere woning in gesloten lintbebouwing" en geeft het appartement een "redelijke tot goede indruk" (st. 292).

In de ruimte op het gelijkvloers van hetzelfde pand, vroeger dienstig als magazijn, is thans het appartement \_\_\_\_\_ gevestigd. De huurster is een alleenstaande Belgische vrouw van \_\_\_\_\_ jaar die als schoonmaakster bij de stad \_\_\_\_\_ is tewerkgesteld. Zij huurt de woning sinds 1 december 2007 en betaalt 420 EUR huur per maand. De politie stelt vast dat alles nog nieuw is en degelijk afgewerkt (st. 300).

De woning \_\_\_\_\_ wordt door een Belgisch koppel bewoond sinds 4 juli 2005 tegen 400 EUR per maand (st. 216). Volgens de politie zijn er geen aanwijzingen van huisjesmelkerij (st. 18).

In tegenstelling tot de vorige woningen, worden de woonegelegenheden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ niet door Belgen bewoond.

Het appartement \_\_\_\_\_ (op de eerste en tweede etage) wordt verhuurd voor 365 EUR per maand. Volgens \_\_\_\_\_ komt de eigenaar (de beklaagde) maandelijks, wanneer hij de huur int, of wanneer iets niet in orde is. Als zij een gebrek meldt, komt de eigenaar langs en herstelt hijzelf kosteloos het gebrek (st. 134-135).

Dit verklaart ook haar moeder, die het appartement \_\_\_\_\_ op het gelijkvloers bewoont en daarvoor 220 EUR huur per maand betaalt (st. 143-145).

Bij inspectie van de woning \_\_\_\_\_ op 15 april 2008 (st. 345) blijken evenwel twee gebreken die een ernstig risico op CO-intoxicatie inhouden (15 strafpunten), namelijk de onvoldoende afwerking van de afsluiting van de gaskachel met de schouw in een slaapkamer (waardoor rookgassen terug in de kamer kunnen komen) en een onvoldoende hoog opgetrokken schouwmonding van de gasgeiser in de keuken, zodat de woning ongeschikt is in de zin van de Vlaamse Wooncode (st. 347). Bij hercontrole

op 3 oktober 2008 bleek dit gebrek hersteld (proces-verbaal ( )).

Bij inspectie van de woning blijken slechts twee lichtere gebreken, namelijk onvoldoende natuurlijke verlichting en onvoldoende verluchting van de slaapkamer (zes strafpunten). De woning is niettemin geschikt in de zin van de Vlaamse Wooncode (st. 346).

I

4. Volgens de gegevens van het rijksregister staan op het adres I de dertien personen van de familie I zoals vermeld in de dagvaarding onder tenlastelegging A1, ingeschreven.

Bij de huiszoeking op 15 april 2008 zijn er slechts vijf personen aanwezig, namelijk de moeder I, haar dochter I ( jaar) en drie kleinkinderen, namelijk ( jaar) en r ( jaar) I kinderen van I, en I ( jaar), kind van I

De politie verneemt (st. 30) dat de vader I, op dat ogenblik in I, ook in de I verblijft.

I verblijft "eigenlijk" met haar kinderen I en I bij haar partner die verblijft én ingeschreven is op het adres I

I verblijft op dat ogenblik bij haar vriend I in I. I werd ambtshalve van het adres I afgevoerd.

Dochter I is opgesloten in de rijksgevangenis.

Het aantal personen dat verblijft in de I bedraagt bijgevolg met zekerheid zes personen, namelijk I en I

Deze vaststelling stemt niet overeen met de verklaring van I dat zij en haar man, met hun vier dochters en met hun kinderen verblijven in de woning.

In de woning bevinden zich bedden voor in principe negen personen.

5. De woning bestaat uit een gelijkvloers, een eerste etage en een zolder.

Blijkens de vermeldingen van het kadaster dateert de woning van vóór 1850 (I, st. 11).

Op het gelijkvloers bevindt zich een leefruimte ingedeeld in een ruimte vooraan (waar zich een tweepersoonsbed bevindt), een ruimte in het midden (waar zich een zetelbed voor drie personen bevindt) en een ruimte achteraan ("achterkeuken met tafel"). Daarachter bevinden zich een kleine keuken met afwasbak en gasfornuis en een badkamer met bad, lavabo, toilet en wasmachine (st. 30, 317, 322).

Op de eerste etage bevinden zich twee slaapkamers. In beide slaapkamers staat een tweepersoonsbed (st. 30).

De zolderruimte wordt niet gebruikt; er ligt vooral rommel.

Bij vroegere vaststellingen naar aanleiding van een ander gerechtelijk onderzoek, had de politie in augustus 2006 vastgesteld dat de woning zeer vuil was: keuken en badkamer lagen er vuil en smerig bij door een gebrek aan dagelijks onderhoud en het achterkoertje bleek een stortplaats voor huisvuil en oude huisraad. De politie maakte eveneens melding van geheel of gedeeltelijk stuk gemaakte glas-in-loodramen van meerdere binnendeuren (st. 19). Tijdens de huiszoeking op 15 april 2008 wordt dit niet vastgesteld en de foto's in het strafdossier geven het beeld van een al bij al vrij ordelijke woning (st. 36-39).

6. De huur voor de woning bedraagt thans 408 EUR.

verklaart dat zij de huur contant betaalt aan de eigenaar-verhuurder die zij kent als " ". De beklaagde bevestigde dat hij in begin van elke maand de huur kwam innen (st. 165).

Volgens heeft de eigenaar bij het aangaan van de huur geïnformeerd naar de verblijfstoestand van de familie.

Volgens haar verbleef zij bij het aangaan van de huurovereenkomst op onwettige wijze in België. Zij zijn afkomstig uit Tsjechië. Haar man is Roma. Zij kwamen in België aan als asielzoekers en verblijven er al tien jaar.

Hun inkomen bestaat uit een pensioenuitkering van 960 EUR per maand en gezinsbijslag voor twee kinderen.

Zij verklaart dat de woning geen tekortkomingen heeft en dat de eigenaar haar fair behandelt. Zij voelt zich dan ook niet uitgebuit of misbruikt (st. 48-49).

7. Bij de controle door de Wooninspectie blijken talrijke gebreken (66 strafpunten in het totaal) waardoor de woning ongeschikt is alsook, omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's, onbewoonbaar (st. 319).

De volgende gebreken worden vastgesteld:

- gebreken aan de elektrische installatie met ernstig risico op elektrocutie of brand (15 strafpunten), onder andere elektrische verdeelkast zonder afdekplaat, een dubbel stopcontact op minder dan een meter van het



bad, ontbrekend afdekplaatje aan stopcontact en niet-conforme aftakking, een open aftakdoos;

- gebreken die een ernstig risico op CO-intoxicatie inhouden (15 strafpunten): ontbrekende glasplaatjes aan de voorkant van de kachel in de woonkamer vooraan en onvoldoende verdichte aansluiting tussen rookgassenafvoer en schouw; dit laatste is ook het geval voor de gaskachel in de woonkamer midden waarvan bovendien de schouw onvoldoende hoog is opgetrokken; de noodzakelijke onderverluchting van de gasgeiser in de badkamer ontbreekt;
- verhoogde vochtwaarde en beginnende vochtschade op de buitenmuur en achtergevel van de badkamer (3 strafpunten), glasbraak in de woonkamer achter, keuken en zolderruimte (9 strafpunten); onveilige trap (3 strafpunten), dubbel stopcontact in de keuken zonder spanning door de afkoppeling van de aparte elektrische verdeelkast in de woonkamer vooraan (9 strafpunten),
- afwezigheid van verluchting in woonkamer achter en woonkamer midden doordat het raam in de woonkamer achter niet kan worden geopend; geen mogelijkheid om de keuken te verluchten en afwezigheid van verluchting in badkamer met toilet doordat het raam niet kan worden geopend (viermaal drie, in totaal 12 strafpunten).

Volgens de bezettingsnorm is de woning slechts geschikt voor vier personen (st. 343).

8. De woning in de \_\_\_\_\_ blijkt al eens ongeschikt te zijn verklaard. Bij brief van 17 februari 2000 werd door de Stad \_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_ een "opheffing van ongeschiktverklaring" overgemaakt (st. 209).

9. De beklagde verklaarde dat hij voor een aantal gebreken verantwoordelijk is maar dat deze gebreken hem niet werden gemeld. Andere zaken werden volgens hem door de huurders stuk gemaakt, zoals de glasramen in de deuren, die hij op eigen kosten door plexiglas heeft vervangen (st. 168; zie factuur \_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_ voor 114,08 EUR, st. 206).

10. Bij nacontrole op 20 februari 2009 bleek dat de woning grondig gerenoveerd was. Omdat de renovatiewerken nog niet volledig waren voltooid, was de woning evenwel nog niet geschikt (b.v. nog geen centrale verwarming en warm water) (proces-verbaal \_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_ 20 februari 2009). De beklagde zou met de Wooninspectie opnieuw contact opnemen op korte termijn wanneer de renovatiewerken volledig voltooid zouden zijn.

11. De woning \_\_\_\_\_ wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ sinds 1 december 2003 (huurcontract van 1 december 2003,

gesloten door de beklagde en zijn moeder en alleen ondertekend door de beklagde: st. 223; huurcontract van 1 december 2006 gesloten door [redacted] vertegenwoordigd door de beklagde: st. 58).

Zij wonen er met hun drie kinderen [redacted] (° [redacted]), [redacted] (° [redacted]) en [redacted] ( [redacted] ) (st. 23, 89).

12. De woning is een kleine rijwoning die bestaat uit een gelijkvloers, een eerste etage en een zolderetage (st. 53).

Volgens het huurcontract bedroeg de huur in december 2003 350 EUR en vanaf december 2006 371 EUR.

De huur wordt maandelijks geïnd door de eigenaar.

13. Uit een niet erg bevattelijk opgesteld overzicht van verschuldigde en betaalde huurgelden tot december 2006 dat hoort bij het huurcontract van 1 december 2006, blijkt dat het gezin [redacted] in januari 2004, in de periode juni-november 2004 en in maart-mei 2005 de huur niet had betaald. In mei 2005 bedroeg de achterstand 3.542 EUR. Uit dat overzicht blijkt ook dat sindsdien de huur vrij regelmatig werd betaald en dat regelmatig 400 EUR werd betaald om de opgelopen huurachterstal in te lopen. Omdat er ook na mei 2005 enkele maanden onbetaald bleven, bleef de huurachterstal ongeveer op hetzelfde peil. Einde 2006 bedroeg de huurachterstal nog 3.269 EUR (st. 59).

Uit de vermeldingen van het vonnis van de negende kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent dat de beklagde voorlegt (stuk 4. dossier beklagde), blijkt dat de beklagde de huurachterstand in oktober 2007 begrootte op 4.226 EUR (of om en bij drie maanden huur extra).

Uit het vonnis van de Vrederechter van het vijfde kanton Gent blijkt echter dat de huur op onwettige wijze bepaald was geworden en dat het verschil tussen de rechtmatig bepaalde huur en de betaalde huur 2.800 EUR bedroeg (st. 252).

Op de openbare terechtzitting heeft de raadsman van de beklagde verduidelijkt dat het gezin [redacted] aan de beklagde had gezegd dat het een uitbetaling van een schadevergoeding verwachtte en dat in afwachting daarvan de huurachterstal bleef openstaan.

Uit het vonnis van de Vrederechter van het vijfde kanton Gent (st. 241) en uit het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent blijkt dat de vordering die de beklagde instelde bij verzoekschrift van 8 oktober 2007 strekte tot:

- veroordeling van [redacted] en [redacted] tot betaling van 4.226 EUR achterstallige huur;
- hun veroordeling tot betaling van 1.113 EUR verbrekingsvergoeding;
- hun veroordeling tot betaling van 371 EUR huur per maand tijdens het geding vanaf november 2007;

- ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurders en de vrije beschikking binnen de 8 dagen na de uitspraak van het vonnis en een bezettingsvergoeding van 9,92 EUR per dag vanaf de datum van het vonnis;
- aanstelling van een deskundige “*met als opdracht de huurwoning te bezichtigen, de oorzaken te beschrijven van de in het technisch onderzoeksverslag van 01.08.2007 aangeklaagde gebreken en de huurschade vast te stellen samen met de nodige herstellings- en aanpassingswerken*”.

Het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring dateert van 22 oktober 2007 (st. 17 en 406-408).

14. De leden van het gezin \_\_\_\_\_ hebben de Slovaakse nationaliteit en verblijven al 11 jaar in België. Volgens hun verklaring verbleven zij steeds legaal in België. Hun inkomen bestaat uit inkomsten uit uitzendarbeid en de gezinsbijslag (ongeveer 1.000 EUR per maand indien er gewerkt kan worden, zo niet ongeveer 540 EUR) (st. 91).

\_\_\_\_\_ verklaarde dat zij de huurprijs in overeenstemming vond met het aangeboden wooncomfort: alle woningen zijn tenslotte duur (st. 93).

Zij maakt gewag van afvoerproblemen in de keuken, de badkamer en het toilet en van waterinsijpeling in de keuken en op zolder.

Zij voelt zich niet fair behandeld omdat de eigenaar niets aan de problemen doet (st. 93): “*De eigenaar luistert niet naar de opmerkingen welke ik maak betreffende de woning. Hij zegt dat hij geen tijd heeft om herstellingen uit te voeren*” (st. 94).

15. De woning in de \_\_\_\_\_ werd al vroeger geïnspecteerd (st. 377-378).

Bij een kwaliteitsonderzoek op 3 maart 2004 werden gebreken met in totaal 70 strafpunten vastgesteld (st. 383-386).

Het kwam evenwel niet tot een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring doordat na een nieuw controlebezoek, op 20 april 2004, bleek dat de noodzakelijke werken waren uitgevoerd (st. 395).

Op 1 augustus 2007 werd een nieuw kwaliteitsonderzoek uitgevoerd en de woning behaalde toen 64 strafpunten. Op basis van dit onderzoek werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij beslissing van de burgemeester van de stad \_\_\_\_\_ op 22 oktober 2007 (st. 396-400).

Bij het kwaliteitsonderzoek in het kader van het gerechtelijk onderzoek op 15 april 2008 worden gebreken voor in totaal 95 strafpunten vastgesteld.

16. Bij de controle op 15 april 2008 worden de volgende gebreken vastgesteld (st. 378-381):

- gebreken aan de elektrische installatie met ernstig risico op elektrocutie of brand (15 strafpunten): op diverse plaatsen in het huis zijn er stopcontacten die niet voldoen; in de traphal werden de elektriciteitsdraden met de lamp verbonden met tape in plaats van met een lusterklem;
- gebreken in verband met de gasinstallatie die een ernstig risico op ontploffing of brand inhouden (15 strafpunten): op de gastoevoer naar de gaskookplaat ontbreekt een afsluitkraan; het plafond boven de gasgeiser in de keuken is vervormd door de warmte van dit toestel; een gaswachtleiding in een slaapkamer is onvoldoende aan de muur bevestigd;
- gebreken die een ernstig risico op CO-intoxicatie inhouden (15 strafpunten): de aansluiting van de gaskachel in de woonkamer op de schoorsteen is gebrekkig verdicht en er ontbreken enkele glasplaatjes, zodat rook- en verbrandingsgassen in de woonkamer kunnen komen; de schoorsteen van de gasgeiser in de badkamer is onvoldoende hoog opgetrokken en de aansluiting van de rookgassenafvoer op de afvoerbuis is uitgevoerd met plastic tape;
- vochtproblemen: een algemeen probleem van opstijgend vocht met vochtschade op enkele muren (een gebrek van categorie III, 9 strafpunten; zie st. 418, en materiële vergissing op p. 379); een niet-algemeen doorslaand vocht, namelijk verhoogde vochtwaarde op een schouwwand met vochtschade (een gebrek van categorie II, 3 strafpunten, zie st. 418, en materiële vergissing op p. 379);
- diverse gebreken inzake onderhoud of afwerking: barsten in de voorgevel (3 strafpunten), doorhangend plafond met planchetten in slaapkamer (1 strafpunt), onvoldoende afgewerkte raamopening in badkamer (1 strafpunt), verweerd raam in woonkamer met defecte rolluik, beschadigde lichtkoepel, weliswaar vernieuwde ramen in twee slaapkamers die echter niet van een raamkruk zijn voorzien en niet zijn afgewerkt en glasbreuk in het raam van één van de slaapkamers (9 strafpunten);
- onveilige trap (3 strafpunten): de leuning van de trap is onderaan losgekomen en de openingen van de borstwering zijn te groot waardoor die onvoldoende veilig is;
- lekkende en gedeeltelijk verstopte afvoerleiding van de gootsteen (9 strafpunten);
- onvoldoende natuurlijke verlichting van een slaapkamer (3 strafpunten);
- onvoldoende verluchting: door het verweerde buitenschrijnwerk kan een raam van de woonkamer niet worden geopend; door de afwezigheid van raamkrukken kunnen de beide slaapkamers niet verlucht worden, de keuken heeft geen raam en kan niet worden verlucht (driemaal 3 strafpunten).

Volgens de bezettingsnorm is de woning slechts geschikt voor drie personen (st. 421).

Bij de inspectie door een controleur kwaliteitsbewaking van "Wonen-Vlaanderen", N op 3 maart 2004 werden vastgesteld: de barsten in de voorgevel (1 strafpunt), gebreken aan de elektriciteitsinstallatie (15 strafpunten) en aan de gasinstallatie met risico op brand of ontploffing (15 strafpunten) en met gevaar van CO-intoxicatie (15 strafpunten), vochtproblemen (tweemaal 3 strafpunten), algemene verwerking van ramen en deuren (3 strafpunten), gebrekkige afwerking van plafonds en vloeren (tweemaal 3 strafpunten), onveilige trap (3 strafpunten), onvoldoende verluchting in leefkamer en keuken (tweemaal 3 strafpunten).

Bij de nacontrole op 20 april 2004 stelde de controleur van de stad Gent, vast dat de "minimum noodzakelijke werken" waren uitgevoerd. Meer bepaald bleken de ernstigste gebreken weggewerkt. Volgens de nacontrole bleek niets gedaan te zijn aan de barsten in de voorgevel (1 strafpunt), het vochtprobleem bestaande in lokale insijpeling (3 strafpunten), algemene verwerking van ramen en deuren (3 strafpunten), gebrekkige afwerking van vloeren (3 strafpunten), onvoldoende verluchting in keuken (3 strafpunten).

Enkele kleinere gebreken zouden bijgevolg blijkbaar wél verholpen zijn: de vochtschade aan de buitenmuren (3 strafpunten), de gebrekkige afwerking van plafonds (3 strafpunten), de onveilige trap (3 strafpunten), de onvoldoende verluchting van de leefkamer (3 strafpunten).

Nochtans werden op 1 augustus 2007 door de eerste controleur, opnieuw grotendeels dezelfde gebreken vastgesteld met een totaal van 64 strafpunten.

Opvallend is dat het probleem van niet-algemene vochtschade aan de buitenmuren (rubriek 81), vastgesteld op 3 maart 2004 en als verholpen beschouwd bij nacontrole op 20 april 2004, op 1 augustus 2007 opnieuw werd vastgesteld. Er moet worden betwijfeld of "minimum noodzakelijke werken" het probleem van opstijgend vocht aan buitenmuren kunnen verhelpen, zodat kan worden verondersteld dat bij de nacontrole op 20 april 2004 dit gebrek over het hoofd werd gezien.

Dit geldt ook voor het gebrek aan de trap (rubriek 141) en voor de verluchting van de leefkamer (rubriek 201).

In het bijzonder frappeert het dat enkele vaststellingen die op 3 maart 2004 leidden tot de conclusie dat er ernstige gebreken waren op het vlak van CO-gevaar, ook op 1 augustus 2007 werden gemaakt (vgl. st. 391 en 404), namelijk:

- er is te veel speling tussen de kachelbuis en de schoorsteen (waardoor rook tot in de kamer kan komen);
- de schoorsteen staat vochtig en heeft roetslag op de verdiepingen (in het verslag na het onderzoek van 3 maart 2004 wordt verduidelijkt dat de voegen uit het metselwerk komen met open gaten in de schoorsteen terwijl er kachels op aangesloten zijn);

- de buis van de boiler (in de badkamer) komt niet hoog genoeg boven het platte dak uit.

De herstellingen waren in elk geval niet afdoende om een duurzaam herstel te bewerkstelligen.

17. Over de gebreken in de woning verklaarde de  
beklaagde:

*“De te is in deze een bijzonder geval, in die zin dat de huurders zelf een onbewoonbaarheid hebben uitgelokt met de onmiskenbare bedoeling om op die wijze een sociale huurwoning te verkrijgen. Namelijk is het zo dat ik de woning op 01/12/2003 aan het echtpaar verhuurde aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro. Voordien werd de woning volledig in orde gesteld nadat het pand aan een kwaliteitsonderzoek was onderworpen. Uit een hercontrole blijkt dat de woning aan alle vereisten voldeed en werd ik zelfs in het bezit gesteld van een conformiteitsattest. Echter gebeurde er op vraag van de huurders een nieuw kwaliteitsonderzoek in de zomer van 2007 waarbij opnieuw een aantal zware gebreken werden vastgesteld waarvan de bewoners naar mijn mening zelf aan de basis lagen. Zo hebben zij op eigen initiatief en zonder mijn medeweten een gasconvector geplaatst die niet conform werd aangesloten, werd een rookgasafvoer van de gasgeiser gewoon door hen verwijderd en werd een gasaansluiting tussen een rubberen gasdarm en de vaste leiding gewoon aan elkaar gekoppeld zonder de vereiste verbindingsstukken. Samen met een aantal defecte stopcontacten, ook al door toedoen van de huurders, resulteerde dit controlebezoek in een onbewoonbaarverklaring. Mijn beweringen kan ik staven met een aantal documenten en technische verslagen dewelke ik u thans vertoon en waarvan ik wens dat deze eveneens aan het dossier worden toegevoegd” (st. 165-166).*

*“Wat betreft de wil ik u ook meedelen dat ik na de onbewoonbaarverklaring een procedure voor het vrederegerecht heb opgestart teneinde het huurcontract met de huurders om die reden te verbreken en een uitzetting te bekomen tegen 1 mei 2008. Dit omwille van het feit dat zij de woning niet wensten te verlaten en zich beriepen op het feit dat geen huurgelden meer mochten geïnd worden voor een woning die onbewoonbaar was verklaard. Uit het voorgaande had ik dus zeer duidelijk de indruk dat bewoonster er gratis wilde blijven wonen. Een verzoeningsprocedure mislukte en ik heb de zaak aanhangig gemaakt (...) Deze vonniste dat de woning op 1 mei aanstaande diende te verlaten en de bestaande huurachterstal nog diende te betalen. Zij is echter in hoger beroep gegaan en de zaak komt op 25/04/2008 opnieuw voor.*

*Al bij al ben ik tevreden dat zij de woning nu verlaten heeft zodat ik de nodige werken verder kan laten zetten. Immers was ik daar al mee begonnen, ik verwijs hierbij naar de vaststellingen van de Wooninspectie waarin sprake is van de plaatsing van de nieuwe ramen waarbij momenteel nog de afwerking ontbreekt. Volgen mij is dit het bewijs dat ik onmiddellijk passend heb gereageerd op het besluit van de Burgemeester, maar het is*

*de bewoonster zelf die naar mijn mening aan de basis ligt van huidige problematiek” (st. 168).*

#### Kwalificatie van de ten laste gelegde feiten

18. De beklaagde wordt onder A.1. en B.1. vervolgd voor respectievelijk “huisjesmelkerij” (art. 433*decies* Strafwetboek) en “krotverhuur” (art. 20 Vlaamse Wooncode) met betrekking tot de woning in de vanaf 28 oktober 2007 (datum van aanvankelijk proces-verbaal, st. 1) tot 15 april 2008.

De beklaagde wordt onder A.2. en B.2. vervolgd voor respectievelijk “huisjesmelkerij” (art. 433*decies* Strafwetboek) en “krotverhuur” (art. 20 Vlaamse Wooncode) met betrekking tot de woning in de vanaf 22 oktober 2007 (datum van het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, st. 406) tot 15 april 2008.

#### Bespreking

##### Algemeen

19. Het staat vast dat ook vóór het overlijden van zijn moeder de beklaagde (minstens mede) instond voor de verhuring van de woningen.

Het huurcontract met het gezin werd door de beklaagde ondertekend, die alleen als “eigenaar-verhuurder” wordt vermeld (st. 202).

Op het huurcontract met het gezin werden de beklaagde en zijn moeder samen als “eigenaars-verhuurders” vermeld maar het contract werd op 1 december 2003 alleen door de beklaagde ondertekend (st. 223).

De bewering van de beklaagde dat zijn moeder niet erg geneigd was te investeren in haar huizen, doet in elk geval geen afbreuk aan zijn eigen verantwoordelijkheid.

##### Tenlastelegging A.1.

20. Het staat vast dat de gezinsleden in een precair sociale toestand verkeren. Hun Tsjechische afkomst en hun beperkte inkomsten (waarvan een substantieel deel opgaat aan huur) brengen mee dat zij over bijzonder weinig mogelijkheden beschikken om als volwaardige burgers aan het maatschappelijk leven in België deel te nemen.

21. De vastgestelde gebreken zijn van aard dat zij geen bewoning toelieten op een wijze die niet in strijd met de menselijke waardigheid is. Zelfs indien kan worden aangenomen dat de gezinsleden

verantwoordelijk zijn of zouden kunnen zijn voor het ontstaan van bepaalde gebreken (glasbraak b.v., of ontbrekende afdekplaatjes aan stopcontacten), zijn de overige gebreken van structurele aard en nog steeds dermate talrijk dat de woning nog steeds om aan de beklagde toe te rekenen omstandigheden, ongeschikt en onbewoonbaar is. De rechtbank wijst in het bijzonder op:

- de gebreken aan de elektrische installatie met ernstig risico op elektrocutie of brand zoals de elektrische verdeelkast zonder afdekplaat en een dubbel stopcontact op minder dan een meter van het bad;
- de gebreken die een ernstig risico op CO-intoxicatie inhouden zoals onvoldoende hoog opgetrokken schouw voor de gaskachel in de woonkamer en de afwezigheid van noodzakelijke onderverluchting van de gasgeiser in de badkamer;
- de vochtschade en het niet-functioneren van het dubbel stopcontact in de keuken;
- de afwezigheid van mogelijkheid van verluchting in woonkamer achter en woonkamer midden, keuken en badkamer met toilet.

De beklagde kan niet voorhouden dat hij de staat van de woning niet kende. Hij kwam immers elke maand de huur innen.

Het vereiste van “menselijke waardigheid” dient objectief te worden bepaald. Het feit dat mensen in een kwetsbare positie, komende uit een land waar de levensomstandigheden als Roma-gezin wellicht nog moeilijker waren, tevreden zijn met de woning die zij toen betrokken, kan niet leiden tot de vaststelling dat de menselijke waardigheid niet in het gedrang was. In het bijzonder moet een ernstig onveilige bewoning in elk geval als een mensenwaardige bewoning worden beschouwd.

De rechtbank merkt op dat de Vlaamse Wooninspectie in zijn verslag over het zevende werkjaar opmerkt dat (voor vaststellingen na februari 2008) het gemiddelde aantal strafpunten bij een eerste vaststelling 46 bedraagt en dit aantal strafpunten “ontzettend hoog” noemt (Jaarrapport Wooninspectie 7de werkjaar, p. 16, <http://www.bouwenenwonen.be>). De woning leverde 66 strafpunten op.

22. Met hun inkomen en maatschappelijke positie had het gezin geen andere echte en aanvaardbare keuze dan een mensenwaardige bewoning te accepteren. Het feit dat het gezin de ongeschikte en onbewoonbare woning in de betrok, is dan ook niet het resultaat van hun eigen keuze maar zowat de enige keuze die hen op de privé-huurmarkt wordt geboden.

De kwetsbare en marginale positie van het gezin heeft de beklagde ongetwijfeld gesterkt in de overtuiging dat hij de totaal verkommerde woning in de aan het gezin kon verhuren zonder moeilijkheden of klachten te moeten vrezen.

Zijn bewering dat hij zichzelf als een goede verhuurder beschouwt die de nodige inspanningen levert om de woningen in goede staat te onderhouden



en te verhuren, contrasteert met de objectieve vaststelling dat van de acht woningen of appartementen die hij verhuurt, juist de twee woningen die ongeschikt en onbewoonbaar zijn, verhuurde aan allochtonen in een kwetsbare positie.

23. De verhuring van een ongeschikte en onbewoonbare woning tegen een normale huurprijs kan onmogelijk een normaal profijt inhouden.

Het staat dan ook vast dat de beklagde met de verhuring van de woning aan het gezin geen ander oogmerk had dan het realiseren van een abnormaal profijt en dat de beklagde van hun kwetsbare positie misbruik heeft gemaakt om het pand te kunnen verhuren in die toestand en met die huuropbrengst, wat zou zijn uitgesloten geweest ten aanzien van personen die zich niet in een kwetsbare positie hadden bevonden.

24. De tenlastelegging kan echter alleen bewezen worden verklaard ten aanzien van die leden van het gezin ten aanzien van wie vaststaat dat zij er wel degelijk woonden.

Op dit punt dient aan de beklagde de twijfel ten goede te komen.

Op grond van het strafonderzoek staat de bewoning van zes personen, namelijk en vast.

De beklagde kan niet voorhouden dat hij niet op de hoogte was van deze bewoning. Tot in de woonkamer stond er een tweepersoonsbed én een zetelbed voor drie personen.

25. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging A.1., zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklagde naar voldoening van recht bewezen is in zover zij betrekking heeft op

en

Voor zover deze tenlastelegging betrekking heeft op de andere in de tenlastelegging vermelde personen, dient de beklagde te worden vrijgesproken.

#### Tenlastelegging B.1.

26. Het staat vast dat de woning terecht ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden en dat dit aan de beklagde toerekenbaar is.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging B.1., zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is in zover zij betrekking heeft op

en :

Voor zover deze tenlastelegging betrekking heeft op de andere in de tenlastelegging vermelde personen, dient de beklaagde te worden vrijgesproken.

#### Tenlastelegging A.2.

27. Ook de gezinsleden I verkeren in een precair sociale toestand. Hun Slovaakse afkomst en hun beperkte inkomsten brengen mee dat zij eveneens over bijzonder weinig mogelijkheden beschikken om als volwaardige burgers aan het maatschappelijk leven in België deel te nemen.

28. De vastgestelde gebreken zijn van aard dat zij geen bewoning toelieten op een wijze die niet in strijd is met de menselijke waardigheid.

Er werd geen onderzoek gevoerd naar het verweer van de beklaagde dat een aantal op 15 april 2008 vastgestelde gebreken te wijten zijn aan handelingen van de gezinsleden I. De huurders werden niet geconfronteerd met de specifieke bewering van de beklaagde dat zijzelf een gasconvector hebben geplaatst, zelf werken aan de gasgeiser hebben uitgevoerd en dat van stopcontacten, die voordien deugdelijk waren, afdekplaatjes werden weggenomen. Bij gebrek aan verder onderzoek op dit punt, dient de twijfel aan de beklaagde ten goede te komen. Zijn verklaring is niet onaannemelijk en vindt op bepaalde punten steun in objectieve gegevens van het strafdossier. Zo staat in de opsomming van gezondheids- en veiligheidsrisico's vastgesteld bij de inspectie op 1 augustus 2007 (st. 404) niet vermeld dat stopcontacten bloot liggen of dat op de gastoevoer naar de gaskookplaat in de keuken een afsluitkraan ontbreekt.

De beklaagde vergist zich echter ernstig wanneer hij van oordeel is dat de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning te wijten is aan de huurders en de door hen veroorzaakte huurschade.

Uit het onderzoek van de Wooninspectie blijken immers tal van gebreken van structurele aard die dermate ernstig en talrijk zijn dat de woning zonder twijfel om aan de beklaagde toe te rekenen omstandigheden, ongeschikt en onbewoonbaar is. De rechtbank wijst in het bijzonder op:

- de gebreken in verband met de gasinstallatie die een ernstig risico op ontploffing of brand inhouden, onder andere door de afstand tussen de gasgeiser in de keuken en het plafond dat vervormd is door de warmte van dit toestel;

- de gebreken die een ernstig risico op CO-intoxicatie inhouden, onder andere doordat de schoorsteen van de gasgeiser in de badkamer onvoldoende hoog is opgetrokken;
- de vochtproblemen;
- diverse gebreken inzake onderhoud of afwerking waarvoor de eigenaar moet instaan, onder andere barsten in de voorgevel, doorhangend plafond met planchetten in slaapkamer, verweerd raam in woonkamer, beschadigde lichtkoepel in de keuken;
- de onveilige trap;
- de onvoldoende natuurlijke verlichting van een slaapkamer;
- de onvoldoende verluchting in de woonkamer en keuken.

Ook de staat van deze woning moest de beklaagde bekend zijn want ook bij het gezin kwam hij elke maand de huur innen.

De beklaagde kan zich evenmin beroepen op de nacontrole van 20 april 2004. De beklaagde mocht in elk geval op basis van deze controle niet ervan uitgaan dat de woning, zonder verder enige inspanning te leveren, geschikt en bewoonbaar zou blijven. Uiteindelijk werd in maart 2004 een belangrijke ongeschiktheid en onbewoonbaarheid vastgesteld waarna, zoals bij de nacontrole in april 2004 vastgesteld, slechts de "minimum noodzakelijke werken" werden uitgevoerd.

Voorts liet de beklaagde na een conformiteitsattest aan te vragen voor de woning, terwijl hij daartoe al vanaf de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode verplicht was aangezien de woning een woning is die dateert van vóór 1899 (zie kadastraal uittreksel ; art. 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode en art. 18 e.v. B. VI. Reg. 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen).

Evenmin kan de beklaagde zijn verweer steunen op de bewering dat de deskundige die door de Vrederechter werd aangesteld, zou hebben geoordeeld dat de woning "niet onbewoonbaar" was. Het was niet de taak van de door de Vrederechter aangestelde deskundige om de woning te toetsen aan de normen van de Vlaamse Wooncode en het blijkt ook niet dat de deskundige die toetsing heeft gedaan. In zijn verslag staat te lezen dat de woning nog "*een aantal basiswaarden*" heeft zodat kan worden aangenomen dat de beoordeling van de deskundige was dat de woning, met de nodige renovatie, bewoonbaar kon worden. Ook uit zijn verslag blijkt "*dat inderdaad de elektriciteit in zijn totaliteit onvoldoende geplaatst is en een gebruiksgevaar oplevert*", de volledige woning in een "*erg vetuste toestand verkeert*" en "*dringend moet gerenoveerd worden om te kunnen beantwoorden aan de heersende woonnormen*" (st. 237). Hij stelde ook vast dat de waterverwarmer die in de keuken hangt, niet mag worden gebruikt zonder dat er extra buitenlucht wordt toegevoerd.

29. De beklaagde kan niet voorhouden dat de verhuring of terbeschikkingstelling van de woning gedurende de ten laste gelegde periode (22 oktober 2007 tot en met 15 april 2008) hem niet toerekenbaar

is omdat de procedure voor de Vrederechter van het vijfde kanton Gent zou hebben geleid tot een door de vrederechter “opgelegde” terbeschikkingstelling van de woning tot mei 2008.

Het blijkt niet dat de beklaagde na de vaststellingen op 1 augustus 2007 enige inspanning heeft gedaan om minstens enkele ernstige gebreken, die snel verholpen konden worden, te herstellen.

De huurachterstand kon in elk geval geen argument zijn om de niet-uitvoering van enkele noodzakelijke herstellingswerken te rechtvaardigen. Zoals hierboven vermeld, ging het overigens om een in het verleden opgelopen huurachterstal die nadien niet meer aangroeide.

De beklaagde kan evenmin voorhouden dat zijn vordering voor de Vrederechter ertoe strekte aan de bewoning een einde te stellen wegens de onbewoonbaarheid van het pand. Zijn vordering werd overigens ingesteld nog vóór het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Zoals uit de voorgelegde rechterlijke beslissingen blijkt, steunde de vordering van de beklaagde op het uitgangspunt dat de huurovereenkomst diende te worden ontbonden wegens wanbetaling door de huurders en dat de door de Wooninspectie op 1 augustus 2008 vastgestelde gebreken aan de huurders te wijten waren. Uit de voorgelegde rechterlijke beslissingen blijkt evenwel dat de huurachterstand voordien was ontstaan (in 2004 en eerste helft van 2005) én dat geen sprake is van een aan de huurders te wijten huurschade die tot onbewoonbaarverklaring zou hebben geleid.

De bedoeling van de beklaagde was in elk geval om huur (of een bezettingsvergoeding tegen de huurprijs) te vorderen en te verkrijgen ook voor de periode tijdens en na het geding waarin het gezin de woning nog bleef bewonen.

Het is dan ook niet relevant dat de huurders voor de Vrederechter vorderden – en verkregen – dat zij nog drie maanden in de woning konden blijven wonen (overigens tegen een door de rechter ex aequo et bono te bepalen bezettingsvergoeding) nadat, zoals zij vorderden, de Vrederechter de nietigverklaring of ontbinding van de huurovereenkomst zou uitspreken (st. 251-252 en 254: bewoning toegestaan tot 1 mei 2008). Deze omstandigheid kan voor de beklaagde geen verschoningsgrond opleveren. Aan de huurders kan niet worden verweten dat zij zich in rechte verdedigden en vorderden dat hen een zekere periode zou worden gegund om een nieuwe woning te vinden. Overigens werd in het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring evengoed bepaald dat de lopende bewoning binnen een “redelijke termijn” moest worden beëindigd (zie st. 407).

30. Op dezelfde gronden als voor tenlastelegging A.1. komt de rechtbank tot de conclusie dat de staat van de woning geen bewoning toeliet die niet in strijd was met de menselijke waardigheid, dat het gezin geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan een mensonwaardige bewoning te accepteren en dat de beklaagde de bedoeling had een abnormaal profijt te realiseren.

Het staat dan ook vast dat de beklaagde van hun kwetsbare positie misbruik heeft gemaakt om het pand te kunnen verhuren in die toestand en met die huuropbrengst, wat zou zijn uitgesloten geweest ten aanzien van personen die zich niet in een kwetsbare positie hadden bevonden.

31. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging A.2., zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

#### Tenlastelegging B.2.

32. Het staat vast dat de woning terecht ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden en dat dit aan de beklaagde toerekenbaar is.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlastelegging B.2., zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

#### Straftoemeting

##### Gevangenisstraf en geldboete

33. De tenlasteleggingen A.1. (in de mate waarin deze tenlastelegging bewezen is verklaard), A.2., B.1. (in de mate waarin deze tenlastelegging bewezen is verklaard) en B.2. zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Overeenkomstig art. 433*decies* Strafwetboek voor de tenlasteleggingen A.1. en A.2. en art. 20, §1, Vlaamse Wooncode voor de tenlasteleggingen B.1. en B.2. worden de ten laste gelegde feiten gestraft met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van 500 tot 25.000 EUR.

De in art. 433*decies* Strafwetboek bepaalde straf is evenwel zwaarder doordat de boete zoveel keer wordt toegepast als er slachtoffers zijn.

Het aantal slachtoffers van de onder A.1. (in de mate waarin deze tenlastelegging bewezen is verklaard) en A.2. ten laste gelegde feiten, bedraagt elf personen.

34. De beklaagde heeft twee woningen verhuurd aan vreemdelingen die verkeerden in een kwetsbare positie, zonder zich te bekommeren over hun woonomstandigheden. Hij maakte misbruik van hun zwakke positie door aan hen woongelegenheden te verhuren die niet voldeden aan de

elementaire vereisten en aanzienlijke veiligheids- en gezondheidsrisico's inhielden.

Zijn enige bekommernis was dat de woningen met een minimum aan kosten een maximum aan huuropbrengst opleverden.

Pas door het gerechtelijk onderzoek en na verzegeling kon de beklaagde plotseling wel de woning in de volledig renoveren.

De op te leggen straf dient de ernst van de begane feiten tot uitdrukking te brengen en dient, door haar ontradend karakter, de beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst soortgelijke feiten te plegen. Gelet op het door de beklaagde beoogde financiële voordeel, is een bestraffing die hoofdzakelijk financieel van aard is, een aangepaste straf.

De beklaagde beschikt, op een verkeersovertreding na, over een blanco strafregister.

De gevangenisstraf waarin de wetgever voorziet, brengt de ernst van de feiten tot uitdrukking maar een effectieve gevangenisstraf is niet noodzakelijk. Een effectieve geldboete volstaat om de beklaagde te wijzen op het onaanvaardbare karakter van de door hem gepleegde misdrijven.

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

#### Bijzondere verbeurdverklaring van de onroerende goederen voorwerp van de onder A.1. en A.2. ten laste gelegde misdrijven

35. De woning ; is niet de eigendom van de beklaagde maar van zijn zoon, die al naakte eigenaar was van de woning toen de moeder van de beklaagde nog leefde.

Art. 433terdecies Strafwetboek bepaalt dat de bijzondere verbeurdverklaring wordt toegepast, *“zelfs ingeval de zaken waarop zij betrekking heeft niet het eigendom van de veroordeelde zijn, zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van de derden op de goederen die verbeurd zouden kunnen worden verklaard”*.

De oorsprong van deze bepaling gaat terug op art. 77bis, §5, van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen (zoals ingevoegd bij wet van 13 april 1995). Deze bepaling bevatte de beperking *“zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van de derden op de goederen die verbeurd zouden kunnen worden verklaard”* niet. Tijdens de voorbereiding van de latere wet van 10 augustus 2005 werd deze beperking ingevoerd nadat de vraag rees of de rechten van derden, in het bijzonder eigenaars van onroerende goederen die niet veroordeeld zijn, niet dienden te worden beschermd. De oplossing

voor het probleem werd gezien in de overname van de bepaling in destijds art. 505, derde lid, en thans art. 505, vijfde lid, Strafwetboek in verband met het misdrijf heling (*Parl. St. Kamer*, 2004-05, nr. 1559/4, p. 41).

De rechtbank is van oordeel dat de beoogde bescherming van derden die te goeder trouw rechten hebben verworven op goederen die het voorwerp van het misdrijf uitmaken, zich meteen verzet tegen een verbeurdverklaring, zonder dat deze derden zich noodzakelijkerwijze tegen deze verbeurdverklaring moeten hebben verzet.

De rechten van \_\_\_\_\_ op de woning \_\_\_\_\_ zijn te goeder trouw verkregen zodat een verbeurdverklaring van dit onroerend goed niet mogelijk is.

36. De woning \_\_\_\_\_ is eigendom van de beklaagde en dient met toepassing van art. 433*terdecies* Strafwetboek verbeurd te worden verklaard.

Gelet op de opgelegde geldboete is een effectieve verbeurdverklaring niet nodig om de beklaagde passend voor de gepleegde misdrijven te bestraffen.

Voor de verbeurdverklaring wordt bijgevolg uitstel toegekend. Zij geldt als waarschuwing voor de toekomst.

#### Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

37. Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van 2.240 EUR, zijnde de huuropbrengst behaald door verhuring van de woning in de gedurende vijf en een halve maand.

De burgerlijke partij \_\_\_\_\_ vordert de toewijzing van de verbeurd te verklaren vermogensvoordelen met toepassing van art. 43bis, derde lid, Strafwetboek.

De wederrechtelijke vermogensvoordelen bestaan inderdaad in huurgelden die afkomstig zijn van de burgerlijke partij en die de beklaagde door de misdrijven ten aanzien van het gezin \_\_\_\_\_ heeft verworven.

De beklaagde is zeer solvabel zodat moeilijkheden op het vlak van tenuitvoerlegging van het vonnis niet te verwachten vallen.

Aangezien de burgerlijke partij ook gerechtigd is op interest op schadevergoeding, waarvoor de toewijzing van de wederrechtelijke vermogensvoordelen geen vergoeding oplevert, acht de rechtbank het in deze zaak om praktische redenen niet opportuun de bijzondere verbeurdverklaring uit te spreken.

Het herstel van de verstoorde maatschappelijke orde zal plaatsvinden door de vergoeding van de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

#### **WAT DE HERSTELVORDERINGEN BETREFT**

38. De Vlaamse Wooninspecteur maakte bij brief van 1 december 2008 aan de Procureur des Konings zijn herstellvorderingen over met betrekking tot de woningen t en

39. De herstellvordering m.b.t. de woning is regelmatig ingesteld en voldoet aan de vereisten zoals bepaald in art. 20bis van de Vlaamse Wooncode.

De woning in de I is ondertussen al grondig gerenoveerd maar was op het ogenblik van de behandeling van de zaak nog niet geschikt.

Hoewel naar alle waarschijnlijkheid de woning binnen korte termijn opnieuw geschikt zal zijn gemaakt, kan de herstellvordering, voor zoveel als nodig en wat de nog niet herstelde gebreken betreft, worden ingewilligd zoals hierna bepaald.

40. De herstellvordering m.b.t. de woning is regelmatig ingesteld en voldoet aan de vereisten zoals bepaald in art. 20bis van de Vlaamse Wooncode.

De beklagde zette uiteen dat hij nog geen aanvang had kunnen nemen met de renovatie van de woning omdat zij gekraakt zou zijn.

Er is bijgevolg reden om de herstellvordering in te willigen op de wijze zoals hierna bepaald.

41. Om de uitvoering van de herstellvorderingen op initiatief van de beklagde te verzekeren, dient hem eveneens, op vordering van de Vlaamse Wooninspecteur, een dwangsom te worden opgelegd zoals hierna bepaald.

De vastgestelde gebreken werden niet betwist. Zij zijn ernstig en houden aanzienlijke veiligheidsrisico's in. Het herstel van deze gebreken is noodzakelijk alvorens de woningen opnieuw te huur kunnen worden aangeboden. Bovendien bevestigde de beklagde dat het zijn bedoeling was beide woningen te renoveren. In deze omstandigheden, en om verder uitstel bij de uitvoering van de noodzakelijke werken te voorkómen, gaat de rechtbank in op de vordering van de Wooninspecteur om het vonnis, wat de herstellvorderingen betreft, uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.



## OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

### Burgerlijke partij Stad

42. Deze burgerlijke partij voert aan dat zij diende in te staan voor de herhuisvesting van de slachtoffers en vordert een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie en opvolging van de tijdelijke en definitieve herhuisvesting. Zij begroot deze prestaties op 20 werkuren op basis van 29,54 EUR per uur, in totaal 590,80 EUR.

De burgerlijke partij steunt haar vordering op art. 433*quinqüesdecies* Strafwetboek en art. 1382 B.W.

43. In zover de eis van de burgerlijke partij STAD ( ) gesteund is op de tenlasteleggingen A.1. en B.1. ten aanzien van l ( ), l (° ), en l , is de rechtbank, gelet op de te verlenen vrijspraak, niet bevoegd om over die eis te oordelen.

44. De prestaties die het personeel van de Stad leverde, vinden hun onmiddellijke oorzaak in de onder A.1. en A.2. ten laste gelegde en bewezen verklaarde misdrijven.

De wetgever heeft met art. 433*quinqüesdecies* Strafwetboek aan de overheid een verhaal toegekend voor de "huisvestingskosten" van de slachtoffers van huisjesmelkerij.

Deze bepaling gaat voort op art. 77*bis*, § 4*ter*, Vreemdelingenwet dat bepaalde dat de slachtoffers in voorkomend geval werden "opgevangen of gehuisvest" en dat "deze kosten" ten laste van de beklaagde kwamen. Art. 433*quinqüesdecies* Strafwetboek voorziet eveneens in "opvang en huisvesting" maar maakt slechts gewag van "huisvestingskosten". Het lijkt nochtans niet de bedoeling van de wetgever te zijn geweest het verhaal van de gemaakte kosten te beperken tot huisvestingskosten in de strikte zin van het woord (zie amendement nr. 1, *Parl. St. Kamer*, zittingsperiode 51, nr. 1560/2 en verslag *Parl. St. Kamer*, zittingsperiode 51, nr. 1559/4, p. 42-44). Het zou strijdig zijn met de bedoeling van de wetgever dit verhaal te ontzeggen voor de geringere kosten die werden gemaakt om de slachtoffers van de huisjesmelkerij op te vangen en bij te staan bij de herhuisvesting.

De kosten van het "opvangen" van de slachtoffers, in de brede zin van het woord, vallen bijgevolg onder art. 433*quinqüesdecies* Strafwetboek.

De omstandigheid dat de kosten van opvang bestaan in personeelskosten en dat de prestaties voor opvang van de slachtoffers werden geleverd door personeelsleden die al voordien door de Stad werden aangeworven en in elk geval door de stad worden betaald, doet aan die vaststelling geen afbreuk. Zonder de bewezen verklaarde misdrijven hadden deze prestaties niet geleverd moeten worden. De schade wordt niet anders geleden

doordat de stad vooraf personeel aanwerft met het oog op het verrichten van deze prestaties.

Gelet op het feit dat de onder A.1. ten laste gelegde feiten ten aanzien van en haar kinderen niet bewezen worden verklaard, is het passend de geleden schade naar billijkheid te begroten op 2/3 van het gevorderde bedrag, namelijk 393,87 EUR.

### **Burgerlijke partij I**

45. De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1. en B.1. staan in noodzakelijk oorzakelijk verband met de door de burgerlijke partij geleden schade.

De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

46. In zover de vordering van de burgerlijke partij ertoe strekt vergoeding te verkrijgen van de schade die zij heeft geleden vóór 28 oktober 2007, is de vordering niet ontvankelijk.

De schade ontstaan vóór 28 oktober 2007 vindt immers niet zijn oorzaak in misdrijven die bij de rechtbank aanhangig zijn gemaakt.

47. De burgerlijke partij vordert vergoeding voor de schade bestaande in de betaalde huurgelden.

Het bedrag aan betaalde huur wordt berekend op basis van een andere indexatie dan degene die in werkelijkheid werd toegepast. Uit de eigen verklaring van blijkt dat zij 408 EUR huur betaalde.

De schade als gevolg van de ten laste gelegde feiten over de periode 28 oktober 2007 tot 15 april 2008 bedraagt bijgevolg 4 dagen + 5 maanden + 15 dagen huur tegen 408 EUR per maand, in totaal (5 x 408 EUR + 19/30 x 408 EUR =) 2.298,40 EUR, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf een gemiddelde datum, namelijk 22 januari 2008.

48. De vordering van de burgerlijke partij tot veroordeling van de beklaagde tot betaling van een schadevergoeding van 25.751,22 EUR – waarvoor het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding 2.000 EUR bedraagt – is grotendeels ongegrond.

Het is passend, gelet op het gedeeltelijk ongelijk van de burgerlijke partij, de rechtsplegingsvergoeding ten laste van de beklaagde te leggen voor het bedrag van 400 EUR (zie B. De Coninck en J.-F. van Drooghenbroeck, "Indemnité de procédure et répartition des dépens", *J.T.* 2008, 581-584; zie onder het oude recht R. Van Lennep, *Belgisch burgerlijk procesrecht*,

Antwerpen, IV, p. 119, nr. 112-113: opdat compensatie van kosten kan plaatsvinden, volstaat het dat op een enige vordering een partij gedeeltelijk in het ongelijk wordt gesteld en het herleiden van een overdreven vordering houdt een dergelijke gedeeltelijke afwijzing in).

### Burgerlijke partijen

49. Elk van de burgerlijke partijen:

- (° )
- (° )
- en (° ) optredend als wettelijke vertegenwoordigers van hun minderjarige kinderen (° ) en (° )
- (° )

vorderen een vergoeding voor morele schade, begroot op 500 EUR, te vermeerderen met de vergoedende interest vanaf 1 februari 2008, en elk een rechtsplegingsvergoeding van 200 EUR.

50. De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.2. en B.2. staan in noodzakelijk oorzakelijk verband met de door elke burgerlijke partij geleden schade.

De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partijen geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

De burgerlijke partijen zijn het slachtoffer van een misdrijf bestaande in het misbruik van hun kwetsbare positie waardoor zij in menonwaardige omstandigheden woonden. Zij hebben aldus morele schade geleden.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar zodat zij naar billijkheid wordt begroot, voor elk slachtoffer, op 500 EUR zoals gevorderd.

51. Aangezien éénzelfde advocaat verschillende burgerlijke partijen met eenzelfde belang verdedigt – voor alle burgerlijke partijen, leden van hetzelfde gezin, wordt dezelfde vergoeding voor morele schade als gevolg van hetzelfde misdrijf gevorderd – dient slechts één rechtsplegingsvergoeding te worden toegekend, bepaald op basis van het bedrag van de samengevoegde vorderingen. Aldus komt aan de burgerlijke partijen samen een bedrag van 650,00 EUR toe.

### Andere burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van andere schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, past het de burgerlijke belangen aan te houden.

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;

cht doende **OP TEGENSPRAAK,**

**VOORAFGAANDELIJK**

Stelt vast dat de dagvaarding moet worden verbeterd in die zin dat " moet worden gelezen als

**OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

Ontslaat van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A.1. en B.1. in zover die betrekking hebben op (° ), en

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1. (in zover zij betrekking heeft op (° ), en

A.2., B.1. (in zover zij betrekking heeft op (° ), en B.2. SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van (11 X 500 EURO) = VIJFDUIZEND VIJFHONDERD (5.500,00) EURO.**

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **DERTIGDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG (30.250,00) EURO.**

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

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde, wat betreft de uitgesproken **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

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

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen gebleven betichtingen, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **364,26 EUR**.

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

### Verbeurdverklaring

Verklaart **verbeurd** het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ t, \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde, wat betreft de uitgesproken verbeurdverklaring van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_ zal worden uitgesteld 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.

### Overtuigingsstukken

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42, 1°, Sw de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. **2008 2635** doch enkel wat betreft het origineel getekend exemplaar van het huurcontract tussen de

beklaagde en : en het origineel oetekend exemplaar van het huurcontract tussen de beklagde en eigendom van de beklagde en gediend hebbend om het misdrijf te plegen.

**Beveelt de teruggave** aan de rechtmatige eigenaar van de overige overtuigingsstukken onder nr. 2

**Beveelt de teruggave** aan de respectieve rechtmatige eigenaars van de overtuigingsstukken onder nr. 2 en 2

### **WAT DE HERSTELVORDERINGEN BETREFT**

1.  
**M.b.t. de woning** gelegen te : , kadastraal gekend onder

**BEVEELT**, op vordering van de Vlaamse Wooninspecteur, de beklagde over te gaan tot de uitvoering van werken om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode en daartoe de volgende gebreken te herstellen, dit binnen een termijn van **DRIE MAANDEN** na betekening van dit vonnis:

1. Afwerking buitenmuren

*Op enkele plaatsen in de woning werden de plinten nog niet geplaatst (slaapkamers, woonkamer, ...).  
De wand boven de doucheceel werd nog niet afgewerkt.*

2. Niet-algemene tekortkoming raam

*In het raam van de voordeur wordt glasbreuk vastgesteld.*

3. Afwerking binnenwanden

*Op enkele plaatsen in de woning werden de plinten nog niet geplaatst (slaapkamers, woonkamer, ...).*

4. Gebruiksonveilige trap

*We stelden vast dat de openingen in de borstwering rondom de trapopening in slaapkamer 3 te groot zijn om een voldoende veilige borstwering te garanderen.*

5. Sanitaire functie

*De gootsteen beschikt niet over een warmwatervoorziening omdat de combiketel nog niet aangesloten is.  
De douche beschikt niet over een warmwatervoorziening omdat de combiketel nog niet aangesloten is.*

6. Verwarming

*De centrale verwarming werkt nog niet omdat de combiketel nog niet aangesloten is.*

**ZEGT VOOR RECHT** dat op vordering van de Vlaamse Wooninspecteur door de beklagde een dwangsom zal worden verbeurd van 150,00 EUR per dag vertraging in de nakoming van dit bevel.

**ZEGT VOOR RECHT** dat de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de Stad \_\_\_\_\_ zelf in de uitvoering van de werken kunnen voorzien voor het geval dat de werken door de beklagde niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 20bis, §7, Vlaamse Wooncode.

2.

**M.b.t. de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_**

**BEVEELT**, op vordering van de Vlaamse Wooninspecteur, de beklagde \_\_\_\_\_ over te gaan tot de uitvoering van werken om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode en daartoe de volgende gebreken te herstellen, dit binnen een termijn van **VEERTIEN MAANDEN** na betekening van dit vonnis:

1. Het gebouw

1.1. Stabiliteit buitenmuren

*In het gevelvlak worden op enkele plaatsen barsten in het gevelvlak vastgesteld.*

1.2. Elektrische installatie – risico op elektrocutie/brand

*De beschermende behuizing van het opbouw-stopcontact, opgesteld langs de gevelmuur van de woonkamer, ontbreekt. De elektrische contactpunten die onder spanning staan, zijn hierdoor aanraakbaar.*

*In de traphal op de 1ste verdieping is de verbinding tussen het lichtpunt en de elektrische geleiders niet conform afgeschermd (met tape i.p.v. een lusterklem).*

*In slaapkamer 1 wordt een inbouwschakelaar als opbouwschakelaar gebruikt en worden de stopcontacten afgeschermd met tape.*

*In slaapkamer 2 bevindt zich op de linker gemene muur een opbouw-stopcontact waarvan de beschermende behuizing ontbreekt. Hierdoor zijn de elektrische contactpunten die onder spanning staan, aanraakbaar.*

*Er is een ernstig risico op elektrocutie en brand.*

1.3. Gasinstallatie – risico op ontploffing/brand

*Op de gastoevoer naar de gaskookplaat in de keuken ontbreekt een afsluitkraan.*

*Het plafond (pvc-planchetten) boven de gasgeiser, opgesteld in de keuken is vervormd door de warmte van dit toestel.*

*De gaswachtleiding op slaapkamer 1 is onvoldoende aan de muur bevestigd.*

*Er is een ernstig risico op ontploffing/brand.*

## 2. De woning

### 2.1. Afwerking bovenste plafonds

*Het plafond met planchetten in slaapkamer 3 hangt ter hoogte van de rechter gemene muur door.*

### 2.2. Algemeen opstijgend vocht buitenmuren

*In de woning worden onderaan de muren sporen van opstijgend grondvocht vastgesteld. In enkele muren resulteert dit in vochtschade.*

### 2.3. Niet-algemeen doorslaand vocht buitenmuren

*Er wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten op de schouwwallen in slaapkamer 3. Er wordt tevens vochtschade vastgesteld.*

### 2.4. Afwerking buitenmuren

*In de badkamer bevindt zich een raamopening naar de achterbouw welke onvoldoende is afgewerkt.*

### 2.5. Algemene tekortkomingen ramen en deuren

*Het raam in de woonkamer is verweerd en het rolluik is defect.*

*De lichtkoepel in de keuken is beschadigd.*

*De vernieuwde ramen in slaapkamer 1 en slaapkamer 2 beschikken niet over een raamkruk en zijn rondom niet afgewerkt. In het raam van slaapkamer 1 wordt glasbreuk vastgesteld.*

### 2.6. Gebruiksonveilige trappen

*De leuning van de trap naar de 1ste verdieping is onderaan losgekomen.*

*De doorgangshoogte van deze trap is op de 9de trede beperkt tot 156 cm.*

*De openingen van de borstwering rond de trapopening in slaapkamer 3 zijn te groot. Hierdoor is de borstwering onvoldoende veilig.*

### 2.7. Keukenfunctie

*We stelden vast dat de afvoerleiding van de gootsteen lekt en gedeeltelijk verstopt is.*

### 2.8. Natuurlijke verlichting

*De glasoppervlakte van het raam in slaapkamer 3 bedraagt minder dan 1/12 van de netto-vloeroppervlakte. Hierdoor is er onvoldoende natuurlijke verlichting in deze ruimte.*

### 2.9. Luchtkwaliteit – onvoldoende verluchtingsmogelijkheden

*Omwille van verwerking van het buitenschrijnwerk kan het raam van de woonkamer niet geopend worden.*



*Door het ontbreken van de raamkrukken in slaapkamers 1 en 2 kunnen beide kamers niet verlucht worden.*

*Het daklicht in de keuken betreft een vast daklicht. Er is verder geen raam aanwezig. Hierdoor is gecontroleerde verluchting van de ruimte niet mogelijk.*

#### 2.10. Luchtkwaliteit – ernstig risico op CO-intoxicatie

*In de woonkamer staat een gaskachel type B opgesteld. De aansluiting tussen de rookgassenafvoer en de schoorsteen is niet-conform verdicht.*

*Door de spleten kunnen de rookgassen terug in de woonkamer komen.*

*Tussen sommige glasplaatjes van deze gaskachel bevinden zich openingen waardoor de verbrandingsgassen terug in de kamer kunnen komen.*

*In de badkamer hangt een gasgeiser type B opgesteld. De schoorsteen van deze gasgeiser is bovendaks onvoldoende hoog opgetrokken en mondt uit in de verboden uitmondingszone 3.*

*De aansluiting van de rookgassenafvoer tussen de gasgeiser en de afvoerbuis is verdicht met plastic tape.*

*Er is een ernstig risico op CO-intoxicatie.*

#### 2.11. Andere gebreken

– *De stroomkringen van de verdeelkast zijn niet benoemd.*

– *De aarding van de stopcontacten met aardingspen kon tijdens het onderzoek ter plaatse niet gecontroleerd worden omdat er geen spanning was op de elektrische inleidingen.*

**ZEGT VOOR RECHT** dat op vordering van de Vlaamse Wooninspecteur door de beklagde een dwangsom zal worden verbeurd van 150,00 EUR per dag vertraging in de nakoming van dit bevel.

**ZEGT VOOR RECHT** dat de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de Stad : zelf in de uitvoering van de werken kunnen voorzien voor het geval dat de werken door de beklagde niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 20bis, §7, Vlaamse Wooncode.

### **3.**

**Wat elk van de beslissingen over de herstellorderingen betreft:**

Verklaart dit vonnis, wat de uitspraak over de herstellorderingen betreft, **UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD** niettegenstaande hoger beroep.

**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

**1. Ten aanzien van de Stad**

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de eis van de burgerlijke partij STAD in zover gesteund op de tenlasteleggingen A.1. en B.1. ten aanzien van (° | ), en

Verklaart de eis van de burgerlijke partij de STAD voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde ( om te betalen aan deze burgerlijke partij het bedrag van **393,87 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 april 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

**2. Ten aanzien van**

Verklaart de vordering in zover zij strekt tot vergoeding van schade die deze burgerlijke partij heeft geleden vóór 28 oktober 2007, niet ontvankelijk.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan deze burgerlijke partij het bedrag van **2.298,40 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 22 januari 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

**3. Ten aanzien van** (° ) **in eigen naam**

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

Veroordeelt de beklaagde S y om te betalen aan deze burgerlijke partij het bedrag van **500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 februari 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

**4. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ in eigen naam**

Verklaart de eis van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) om te betalen aan deze burgerlijke partij het bedrag van **500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 februari 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

**5. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ in eigen naam**

Verklaart de eis van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) om te betalen aan deze burgerlijke partij het bedrag van **500,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 februari 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

**6. Ten aanzien van \_\_\_\_\_ (° \_\_\_\_\_ ) en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordigers van hun kinderen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_**

Verklaart de eis van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordigers van hun kinderen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ om te betalen aan deze burgerlijke partijen het bedrag van 500,00 EUR per minderjarig kind, zijnde een totaal van **1.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 februari 2008 tot vandaag, dit alles te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Wijst het anders en/of meer gevorderde af als ongegrond.

Zegt dat de aan \_\_\_\_\_ \ toekomende gelden dienen te worden gestort op een rekening op zijn naam, bij een financiële instelling naar keuze, tot wanneer hij de meerderjarigheid zal hebben bereikt.

Zegt dat de aan \_\_\_\_\_ \ toekomende gelden dienen te worden gestort op een rekening op haar naam, bij een financiële instelling naar keuze, tot wanneer zij de meerderjarigheid zal hebben bereikt.

Rechtsplegingsvergoeding

Veroordeelt de beklagde tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding :

- aan de Stad : 200,00 EUR
- aan I : 400,00 EUR
- aan (° : ), ; , beiden  
zowel in eigen naam als in hun hoedanigheid van wettelijke  
vertegenwoordiger van I en , en aan  
( ) samen : 650,00 EUR,
- aan de Vlaamse Wooninspecteur : 1.200,00 EUR.

**7. Ten aanzien van overige burgerlijke belangen**

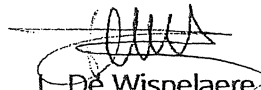
Houdt de overige burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

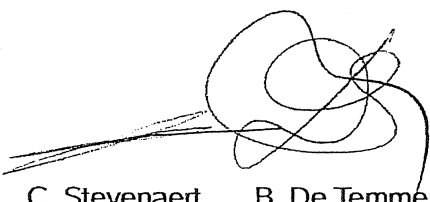
\* \* \* \* \*

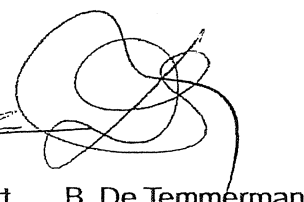
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ZES APRIL  
TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

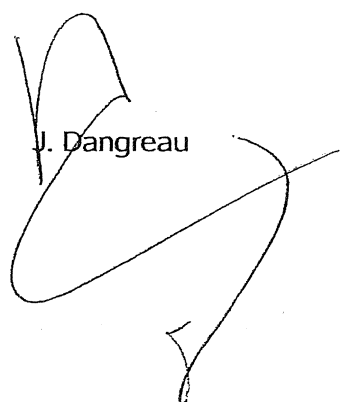
Aanwezig :

- de heer J. Dangreau, rechter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer B. De Temmerman, rechter
- mevrouw C. Stevenaert, rechter
- mevrouw C. Blomme, substituut Procureur des Konings,
- mevrouw L. De Wispelaere, griffier.

  
L. De Wispelaere

  
C. Stevenaert

  
B. De Temmerman

  
J. Dangreau