

Griffiennr. : 2011/ 512
 Not.nr. : (

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 7 FEBRUARI 2011

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende** kamer (19M), drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 17 maart 2010, waarbij de in verdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. | | , geboren te | op |
 arbeider, wonende te | van
 Turkse nationaliteit
2. | | , geboren te | op | ,
 naaister, wonende te |

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede :

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

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 §1, 4°, 5, 8° rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.(artikel 20 § 1 al 1),

een woning op de eerste verdieping gelegen te | | ,
 kadastraal gekend onder | | | |
 in eigendom toebehorend aan | | | | | ;
 en | | | | | te hebben verhuurd aan
 | | | | | en | | | |

te | | | | , in de periode van **2 mei 2009** (stuk 79, 106, 112) tot **15 september 2009** (datum verzegeling pand)

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

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, zoals gewijzigd als verhuurder van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, namelijk

1. een kamer (nummer 2) op de eerste verdieping links gelegen te
 , kadastraal gekend onder
 , in eigendom toebehorend
 aan () en () , te hebben
 verhuurd aan () en ()

te () , in de periode van **1 april 2009** (stuk 69, 106, 115)
tot 15 september 2009 (datum verzegeling pand)

2. een kamer (nummer 3) op de tweede verdieping gelegen te
 , kadastraal gekend onder
 , in eigendom toebehorend aan
 en () te hebben
 verhuurd aan ()

te () , in de periode van **2 mei 2009** (stuk 79, 106, 117)
tot 15 september 2009 (datum verzegeling pand)

De eerste en de tweede

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **6.563 euro** die zich bevinden in hun patrimonium, zijnde **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen.

Totaal: **6.563 EUR**

Motivering:

1. Woning op het eerste verdiep gelegen op het adres
 : **2.438 EUR**

Periode van verhuring van 02.05.2009 tot 15.09.2009 tegen een huurprijs van 375 EUR per maand zijnde 4 ½ maand (4x 375

EUR = 1.500 EUR + ½ van 375 EUR = 188 EUR)
1.688 EUR + huurwaarborg 750 EUR

2. Kamer (nr.2) op het eerste verdiep gelegen op het adres

1.650 EUR

Periode van verhuring van 01.04.2009 tot 15.09.2009 tegen een
huurprijs van 300 EUR per maand zijnde 5 ½ maand (5x 300
EUR = 1.500 EUR + ½ van 300 EUR = 150 EUR)
1.650 EUR

3. Kamer (nr.3) op het tweede verdiep gelegen op het adres

2.475 EUR

Periode van verhuring van 02.05.2009 tot 15.09.2009 tegen een
huurprijs van 550 EUR per maand zijnde 4 ½ maand (4x 550
EUR = 2.200 EUR + ½ van 550 EUR = 275 EUR)
2.475 EUR

* * * * *

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

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

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare
terechtzing van 4 oktober 2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 3
januari 2011.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van **3 januari 2011** :

– de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ :

STAD , vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en
Schepenen, Stadhuis, t, in haar eis tegen de
beide beklagden, voorgedragen door meester Henry Van Burm,
advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter
terechtzing vertegenwoordigt;

– de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL,
DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het
Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6,

9000 Gent, voorgedragen door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde [naam] in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Pierre Steenhaut, in plaats van meester Frédéric Coryn, beiden advocaat te 9000 Gent, Casinoplein 19, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de tweede beklaagde [naam] in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Pierre Steenhaut, in plaats van meester Frédéric Coryn, beiden advocaat te 9000 Gent, Casinoplein 19, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie nopens de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor beide beklaagden.

VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient verbeterd te worden in de zin zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

Aanvang onderzoek

De politie ontvangt op 7 juni 2009 een oproep dat op het adres [naam] drie kinderen zwaar verwaarloosd worden. Ter plaatse stelt de politie niet vast dat de kinderen verwaarloosd zouden worden maar wel dat de hele woonsituatie erbarmelijk is. De foto's tonen een verwaarloosd en gebrekkig pand (stukken 9-25).

Het pand is eigendom van de echtgenoten [naam] en [naam]. Het bestaat uit een handelsruimte (met nummer [naam]) op het gelijkvoers, waar een café gevestigd is, en woonvertrekken op de etages (met nummer [naam]). Sinds 12 juli 2007 staan alleen Bulgaarse mensen op het adres ingeschreven (stuk 29).

Een gerechtelijk onderzoek wordt gevorderd op 28 juli 2009. De huiszoeking vindt plaats op 14 september 2009.

Onderzoek van de woning en de kamers

De Wooninspectie stelt voor het gebouw in het geheel ernstige tekortkomingen aan de elektrische en gasinstallatie vast: o.a. loshangende elektriciteitskabel, stopcontacten zonder aarding, loshangende stopcontacten, vocht dat in de verdeelkast sijpelt en onvakkundig geplooide gastoevoerleiding en gaskraan zonder draaiknop (tweemaal 15 strafpunten).

Woning op de eerste etage

De Wooninspectie stelt in het bijzonder een ernstig risico op CO-vergiftiging vast: de aansluiting tussen afvoerbuis en schoorsteen is onvoldoende verdicht en de rookgassenafvoer verloopt in dalende lijn en is onvoldoende hoog opgetrokken (15 strafpunten). Bovendien is er een beschadigde en niet vakkundig herstelde trap (9 strafpunten).

Daarnaast zijn er vele afwerkingsgebreken (vocht en vochtschade aan plafond in slaapkamer, plafondschaad in de berging, vochtschade aan een raam in de woonkamer, de lichtkoepel van de berging is stuk, ...).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt 73. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door [redacted] die er woont met haar zus [redacted] en diens dochter [redacted]. Het huurcontract werd gesloten op 2 mei 2009 (stuk 51). De huur bedraagt 375,00 EUR. Een waarborg van 750,00 EUR werd betaald, blijkbaar op een individuele rekening via het OCMW (stuk 79).

Kamer op de eerste etage en kamer op de tweede etage

Gemeenschappelijke functies

De gemeenschappelijke keuken op de tweede etage – die voor de bewoners van de kamer op de eerste etage slechts toegankelijk is via de kamer op de tweede etage – is ruim ontoereikend (58 strafpunten). In het bijzonder is er een ernstig risico op CO-vergiftiging (15 strafpunten): de rookgassenafvoer is onvoldoende hoog opgetrokken. Voorts is er sprake van schimmelvorming, een loshangende leuning van de trap naar de tweede etage, een defecte gasgeiser, er is geen echt kooktoestel, er is geen koelkast,

Ook de gemeenschappelijke badkamer bevindt zich op de tweede etage met toegang via de kamer op die etage. Het defect aan de gasgeiser en het defect aan de trap worden ook hier in rekening gebracht. Er is schimmelvorming op de voegen tussen betegeling en de badkamer is niet afsluitbaar (totaal aantal strafpunten: 33)

Het gemeenschappelijk toilet bevindt zich in die badkamer en vertoont dezelfde gebreken (totaal aantal strafpunten: 27).

De indeling van de woning in kamers is ondoordacht. De kamer op de tweede etage is slechts toegankelijk via de kamer op de eerste etage en, zoals gezegd, zijn de gemeenschappelijke functies voor de bewoners van de kamer op de eerste etage slechts toegankelijk via de kamer op de tweede etage.

Kamer (nr. 2) op de eerste etage

De gaskachel is van het type B en is op een kamer niet toegelaten (15 strafpunten). De aansluiting tussen de ingedrukte afvoerbuis en de schoorsteen is onvoldoende verdicht, zodat er een ernstig risico op CO-vergiftiging is (15 strafpunten).

Daarnaast is er vochtschade, verwerking van het raam, afwezigheid van lavabo, gebrekkige trap.

Het aantal strafpunten bedraagt in totaal 244. De kamer is ongeschikt en onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van de kamer is gelijk aan twee personen.

Kamer (nr. 3) op de tweede etage

De gaskachel is van het type B en is op een kamer niet toegelaten (15 strafpunten). De aansluiting tussen de afvoerbuis en de schoorsteen is onvoldoende verdicht zodat er een ernstig risico op CO-vergiftiging is (15 strafpunten).

Daarnaast zijn er afwerkingsgebreken, ontbreekt een lavabo en is de trap gebrekkig.

Het aantal strafpunten bedraagt in totaal 239. De kamer is ongeschikt en onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van de kamer is gelijk aan twee personen.

Het huurcontract staat op naam van " [naam] (volgens de identiteitskaart: [naam]) die er woont met [naam] en drie kinderen van zeven [naam]), vier [naam] en drie jaar [naam]. Een familielid, [naam], is er op bezoek.

Het huurcontract werd afgesloten op 4 mei 2009 (stuk 94). De huurprijs bedraagt 375,00 EUR (volgens verklaring van [naam] bedraagt de huur 500,00 EUR, stuk 59). Volgens het huurcontract diende een huurwaarborg van 750,00 EUR te worden betaald (stuk 94) maar [naam] verklaart geen borg te hebben betaald (stuk 59). [naam] bevestigt dit (stuk 89).

Verklaringen beklaagden

[naam] verklaart dat hij zelf met zijn gezin in het pand woonde tot in 2005. Uit de bewonershistoriek (stuk 30) blijkt dat het gezin

er ingeschreven stond tot in januari 2004 (zie stuk 30: inschrijving op nr. tot 14 januari 2004). staat al op het adres ingeschreven sinds 14 januari 2004.

stond nog een tijd ingeschreven op (tot mei 2006). Sinds 13 mei 2006 staat hij ook op het adres ingeschreven.

Hij verklaart dat hij pas na de verhuis de eerste etage heeft verhuurd, eerst aan een Turkse vrouw en dan nog aan enkele andere huurders die er steeds maar kort hebben verbleven. Het was zijn bedoeling het pand te verkopen maar hij ontving geen voldoende interessant bod (stuk 89).

Hij heeft slechts met twee Bulgaarse huurders een huurcontract afgesloten: met f en met . Hij wou geen langdurige huurcontracten afsluiten met het oog op de voorgenomen verkoop van het pand; hij wees zijn huurders erop dat zij het pand zouden moeten verlaten van zodra hij een koper vond.

Hij zou van beide huursters geen waarborg hebben ontvangen. De huur werd stipt betaald. " " had wel een achterstand van één maand.

Hij verklaart dat de partner van " ten onrechte heeft beweerd dat de huur 550,00 EUR zou bedragen. Hij vermoedt dat " zelf aan de oorsprong ligt van de klacht over kinderverwaarlozing: zij zou haar kinderen geplaatst willen zien zodat ze kan gaan werken (stuk 92).

Hij weet niets van het koppel . Hij heeft hen geen toestemming gegeven daar te verblijven. Het is een grove leugen dat ze 300,00 EUR huishuur zouden betalen (stuk 90).

Zijn echtgenote is mede-eigenares maar trekt zich "weinig tot niets" aan van het pand.

De twee huurcontracten bevatten in elk geval niet haar naam of handtekening.

Echtgenote ; wordt ondervraagd door de Wooninspectie. Zij verklaarde dat "het pand terug verhuurd werd door mijn man sedert mei dit jaar. Voorheen stond het leeg. Ikzelf heb er gewoond tot begin 2007. Het heeft leeg gestaan van 2007 tot mei 2009 ongeveer. Ik heb het pand toen ook te koop gezet. Mijn man was hiervan op de hoogte. Eerst was hij akkoord voor verkoop, dan weer niet, dan weer wel. Ik heb nooit een goed bod gekregen voor de woning en daarom wou ik een beetje wachten om het opnieuw te koop te stellen. Ik wist niet dat mijn man het verhuurd had. Officieel staat mijn man bij mij gedomicilieerd, maar hij verblijft elders. Mijn man en ik bezitten elk de helft van de woning. Mijn man heeft nu gezegd dat ik het moet herstellen. Hij weet niet wat de wet is, we hebben er grote ruzie over gehad" (stuk 177).

BESPREKING

1. Ten aanzien van

Tenlastelegging B1

De eerste beklagde betwist de onder B1 ten laste gelegde feiten.

Hij betwist dat hij ooit een huurcontract heeft gesloten met [redacted] voor de verhuring van de kamer op de eerste etage (feiten onder B1).

De beklagde verklaarde tijdens zijn verhoor op 16 september 2009: *“Inderdaad is het wel zo dat ik de bovenverdiepingen nu als twee afzonderlijke woningen verhuurde dewelke respectievelijk op de eerste en de tweede verdieping zijn gelegen. De kamer waarin zich de trap situeert van de eerste naar de tweede etage maakt geen deel uit van het appartement op de eerste verdieping, noch wordt deze als afzonderlijke woonentiteit verhuurd. Dit kan immers niet aangezien zij een doorgang is tot de tweede verdieping”* (stuk 89). Hij verklaarde [redacted] en niet te kennen (stuk 90).

Deze verklaring vindt steun in het feit dat de beklagde twee huurcontracten afsloot, namelijk op 2 mei 2009 met [redacted] voor een appartement bestaande uit *“1 verdieping”* (stuk 48) en op 4 mei 2009 met [redacted] voor een appartement bestaande uit *“salon + 2 slaapkamers – bad – keuken”* (stuk 94) (terwijl op de tweede etage er slechts één slaapkamer is: stuk 121). Het blijkt niet waarom de eerste beklagde, in tegenstelling tot deze huurders, aan [redacted] en [redacted] geen schriftelijk huurcontract zou hebben gegeven.

Geen enkel gegeven van het strafdossier sluit uit dat [redacted] en [redacted] in de kamer op de eerste etage als onderhuurders verbleven.

Er bestaat minstens twijfel over de toerekenbaarheid aan de eerste beklagde van de opdeling van de eerste etage in een zelfstandige woning en in een kamer (die afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimtes op de tweede etage).

Deze twijfel dient aan de beklagde ten goede te komen. De beklagde wordt bijgevolg **vrijgesproken van tenlastelegging B1**.

Tenlasteleggingen A en B2

De beklagde betwist niet de onder A en B2 ten laste gelegde feiten.

Uit de vaststellingen van de Wooninspectie blijkt zonder twijfel dat de woongelegenheden bedoeld in de tenlasteleggingen A en B2 ongeschikt en onbewoonbaar waren.

Gelet op de vrijspraak voor tenlastelegging B1 dienen de feiten onder B2 evenwel te worden geherkwalificeerd als een overtreding van de Vlaamse Wooncode.

Deze gewijzigde kwalificatie betreft dezelfde feiten als de feiten onder de oorspronkelijke tenlastelegging B2. De beklaagde, die tegelijkertijd de afzonderlijke verhuring van een kamer op de eerste etage betwistte (tenlastelegging B1) en de feiten onder B2 niet betwistte, heeft zich impliciet maar zeker verdedigd over de feiten onder B2 zoals geherkwalificeerd.

2. Ten aanzien van

Deze beklaagde verklaarde niet op de hoogte te zijn geweest van de verhuring van de etages.

Uit het strafdossier, en zoals bevestigd op de openbare terechtzitting door de beklaagden, leefden de echtgenoten gedurende enige tijd feitelijk gescheiden.

Uit het strafdossier blijkt voorts niet dat deze beklaagde positieve daden stelde die daderschap of mededaderschap aan de haar ten laste gelegde feiten opleveren. Het blijkt niet dat zij huurcontracten voorbereidde of afsloot, de huur inde of op enige andere wijze instond voor de verhuring van de woningen. De huurders noemden haar niet.

Evenmin is bewezen dat zij als mede-eigenares verzuimd heeft te handelen op een dergelijke wijze dat, gelet op de ermee gepaard gaande omstandigheden, het verzuim de uiting zou zijn van een opzet om bij te dragen aan de ten laste gelegde feiten door het mogelijk maken of het vergemakkelijken ervan.

De tweede beklaagde moet bijgevolg worden **vrijgesproken** van de haar ten laste gelegde feiten.

DE STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B2 (zoals geherkwalificeerd) zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Zij zijn strafbaar met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en met een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 EUR.

Gevangenisstraf en geldboete

De eerste beklaagde vraagt de opschorting.

Deze beklaagde heeft twee woongelegenheden, die manifest ongeschikt en onbewoonbaar waren, verhuurd aan bewoners die zich in een veeleer preciaire situatie bevonden tegen een niet onaanzienlijke huurprijs. De beklaagde beoogde met de verhuring klaarblijkelijk een financieel voordeel zonder zich te bekommeren over de woonsituatie van zijn huurders. Uiteindelijk verhuurde hij het gebouw in afwachting van een eventuele verkoop van het huis.

De toekenning van opschorting zou in dit geval een onvoldoende maatschappelijke terechtwijzing inhouden.

De beklaagde heeft al een strafrechtelijk verleden.

De door de wet bepaalde straf is gevangenisstraf en geldboete.

De op te leggen gevangenisstraf kan tot het minimum worden beperkt. Deze gevangenisstraf brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten tot uitdrukking: de handelingen van de beklaagde hebben afbreuk gedaan aan het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).

Voor de op te leggen gevangenisstraf kan volledig uitstel worden toegekend.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De beklaagde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Een effectieve geldboete zoals hierna bepaald, volstaat voorts als terechtwijzing. Deze geldboete wordt opgelegd, mede rekening houdend met het financiële voordeel dat de beklaagde beoogde.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vorderde de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 6.563,00 EUR.

Het vermogensvoordeel dat door tenlastelegging B1 zou zijn verwezenlijkt komt als gevolg van de vrijspraak niet in aanmerking.

Er bestaat enige twijfel over het feit of wel een huurwaarborg werd betaald (tenlastelegging A1).

Het staat ook niet geheel vast of alle huur daadwerkelijk werd betaald. Voor de rechtbank verklaarde de beklaagde dat de huur voor [redacted] niet werd betaald; tijdens het onderzoek verklaarde hij echter dat er slechts een huurachterstal van één maand was (stuk 89).

Gelet op deze onduidelijkheden en omdat met het wederrechtelijke vermogensvoordeel al rekening is gehouden bij het bepalen van de geldboete, legt de rechtbank niet de bijkomende, facultatieve straf van de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel op.

Wat de herstellvordering betreft

De Wooninspecteur, eiser tot herstel, vordert thans overeenkomstig de conclusie die op de openbare terechtzitting werd neergelegd, de veroordeling

van de beklagden tot herstel, bestaande in het wegwerken van alle gevolgen van het misdrijf om een wetsconforme toestand te bewerkstelligen, dit is het laten voldoen van het pand aan de kwaliteitsvereisten zoals bepaald in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Gelet op de vrijspraak van I is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de herstellvordering van de eiser tot herstel in zoverre tegen haar gesteld.

Uit de foto's die de beklagde voorlegt, gedateerd 26 september 2010, blijkt dat de etages klaarblijkelijk het voorwerp uitmaken van een grondige renovatie.

Bij een nieuwe controle op 8 november 2010 werden nog diverse (kleine) gebreken vastgesteld, in het bijzonder in verband met de elektriciteitsinstallatie.

De beklagde voert aan dat deze gebreken grotendeels werden weggewerkt, op een aantal punten inzake de elektriciteitsinstallatie na. Op die grond vorderde hij een uitstel van de behandeling van de zaak.

Het pand beantwoordt bijgevolg thans nog steeds niet aan alle vereisten van de Vlaamse Wooncode.

De vordering tot herstel heeft bijgevolg nog niet haar voorwerp verloren.

De herstellvordering wordt bijgevolg ingewilligd.

Wel wordt aan de beklagde nog een voldoende termijn gegund om de resterende gebreken weg te werken.

Het komt dan aan de beklagde toe de Wooninspecteur tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van alle nodige werken, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling opmaakt als bewijs van de uitvoering van de werken en van de datum ervan (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

Om te vermijden dat de beklagde de uitvoering van de enkele resterende werken zou uitstellen en gelet op de inmiddels verstreken tijd, is het aangewezen de gevorderde dwangsom op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

Zoals uit art. 20bis, §7, Vlaamse Wooncode volgt, dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, ook het College van Burgemeester en Schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering (vgl. inzake stedenbouw Cass. 9 juni 2009, AR P.09.0023.N).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Vordering van de Stad

Gelet op de vrijspraak van [] is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre tegen haar gesteld.

Gelet op de vrijspraak van [] voor de tenlastelegging B1 is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre deze vordering is gesteund op de feiten onder B1.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B2 (zoals geherkwalificeerd) staan in oorzakelijk verband met de door de burgerlijke partij geleden schade.

De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is dan ook ertoe gehouden deze schade te vergoeden.

De Stad [] vordert een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie en opvolging van de tijdelijke en definitieve herhuisvesting voor de opgevangen personen.

De Stad [] begroot haar vordering op basis van het aantal consultants dat werd ingezet voor de opvang en herhuisvesting, de kosten voor de verhuis (personeel en voertuigen) en de kosten van opmaak van staten van bevinding.

Het is niet mogelijk deze schade precies te bewijzen met stukken. De gegevens die de Stad [] voorlegt, zijn redelijk en aanvaardbaar.

De vordering dient evenwel te worden beperkt tot de bedragen die verband houden met de bewoners bedoeld in de tenlasteleggingen A en B2 (zoals geherkwalificeerd).

Het toe te kennen bedrag wordt bijgevolg bepaald op:

- een bedrag, bepaald naar billijkheid op 2/3 van 1.443,38 EUR voor kosten van opvang en opvolging van herhuisvesting, dit is 962,25 EUR;
- de helft van de kosten van staten van bevinding (aangezien alleen de kosten van een noodwoning van de Stad [] voor [] in rekening kunnen worden gebracht), namelijk 122,32 EUR;
- de helft van de kosten voor opmaak van een huurcontract (aangezien deze kosten alleen voor [] in rekening kunnen worden gebracht), namelijk 107,68 EUR;
- een bedrag, bepaald naar billijkheid op 2/3 van 797,40 EUR voor verhuiskosten, dit is 531,60 EUR;

dit is in totaal **1.723,85 EUR**.

De vordering van de Stad [] tegen [] is bijgevolg gegrond voor een bedrag in hoofdsom van 1.723,85 EUR, te vermeerderen met de intrest zoals gevorderd.

Zoals ook vóór de inwerkingtreding van het Gerechtelijk Wetboek al werd aanvaard, moet worden aangenomen dat een partij slechts gedeeltelijk in

het gelijk wordt gesteld wanneer haar (enige) vordering slechts gedeeltelijk wordt ingewilligd: “*het herleiden van een overdreven vordering beduidt een gedeeltelijke afwijzing*” (R. Van Lennep, *Belgisch burgerlijk procesrecht*, IV, *Berechting*, Antwerpen, Standaard, nrs. 112-115; zie thans B. De Coninck en J.-F. van Drooghenbroeck, *Indemnité de procédure et répartition des dépens*, *JT* 2008, 581-584; vgl. Cass. 25 maart 2010, AR C.09.0288.N).

Rekening houdend met de slechts gedeeltelijke toewijzing van de vordering, kent de rechtbank de gevorderde rechtsplegingsvergoeding slechts toe tot beloop van het bedrag dat zou zijn toegekend indien de burgerlijke partij haar vordering had bepaald op het bedrag dat thans wordt toegekend.

De rechtsplegingsvergoeding wordt bijgevolg toegekend voor een bedrag van 400,00 EUR.

2. Overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen A en B2, zoals hiervoor omschreven;

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

Verbetert de dagvaarding als volgt :

- verbetert de materiële vergissing in de familienaam van de beklaagden als volgt: ' _ _ , in plaats van "1 ;
- verbetert in de tenlastelegging B.2 de familienaam van _____ in: " _ _ _ _ _ .

Herkwalificeert de onder **B2** ten laste gelegde feiten als:

“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 (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 §1 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (artikel 20 § 1 al 1),

een woning op de tweede verdieping gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____, in eigendom toebehorend aan (_____ en (_____), te hebben verhuurd aan _____,

te _____, in de periode van 2 mei 2009 (stuk 79, 106, 117) tot 15 september 2009 (datum verzegeling pand)”

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

ten aanzien van _____

Ontslaat de beklaagde _____ van rechtsvervolging voor de hierboven omschreven tenlastelegging B1.

Veroordeelt de beklaagde _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B2 (zoals geherkwalificeerd) **SAMEN**, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van DUIZEND EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD 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.

ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A, B1 en B2 (zoals geherkwalificeerd).

Overtuigingsstukken

Beveelt de **teruggave** aan , van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr.

Beveelt de **teruggave** aan , van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 214,96 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot zijn eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **214,96 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten aanzien van , ten laste van de Staat, tot heden begroot op **0,0 EUR**.

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

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart zich niet bevoegd uitspraak te doen over de herstellvordering van de Wooninspecteur gesteld tegen gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur in zoverre gesteld tegen gegrond zoals hierna bepaald.

Veroordeelt | tot het uitvoeren van alle werken om alle gebreken aan het gebouw gelegen te | kadastraal gekend | weg te werken ten einde het gebouw te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode.

Zegt dat de werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 8 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

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

Veroordeelt | tot betaling van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de niet-uitvoering van het volledig herstel.

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

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad | ; indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad | .

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

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Ten aanzien van de Stad

Verklaart zich niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van de burgerlijke partij Stad | gesteld tegen | gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Verklaart zich niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van de burgerlijke partij Stad | gesteld tegen | in zoverre gesteund op de tenlastelegging B1 gelet op de vrijspraak van deze beklaagde voor deze tenlastelegging.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij Stad _____ gesteld tegen I _____ voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklagde I _____ om te betalen aan de burgerlijke partij Stad _____ :

- de som van **DUIZEND ZEVENHONDERDDRIEËNTWINTIG EURO VIJFENTACHTIG EUROCENT (1.723,85 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 15 september 2009 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling;
- een bedrag aan rechtsplegingsvergoeding begroot op **VIERHONDERD EURO (400,00 EUR)**.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

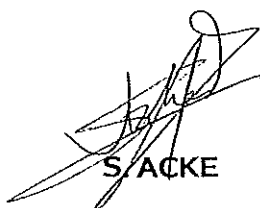
2. Overige burgerlijke belangen

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


Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **ZEVEN FEBRUARI TWEEDUIZEND EN ELF**.

Aanwezig:

- de heer B. De Temmerman, rechter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer G. Jansen, rechter,
- de heer S. Ravyse, rechter,
- mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings,
- de heer S. Acke, griffier.



S. ACKE



S. RAVYSE



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN