

Parketnr. : GE 66.97.466-06  
Griffienr. : 2010/ 2491

### OPENBARE TERECHTZITTING VAN 7 JUNI 2010

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

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

, zonder beroep, geboren te                      op  
wonende te    , thans wonende te

### VERDACHT VAN :

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1977 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, zoals gewijzigd, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen, meer bepaald

1. door een kamer (nummer                      op de eerste verdieping achteraan het onroerend goed gelegen te                      , in eigendom toebehorende aan                      , geboren te                      op                      en wonende te                      en geboren te                      en wonende te                      en ten kadaster gekend                      staande onder                      te hebben verhuurd aan                      te hebben

te                      minstens in de periode van 25.08.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding

2. door een kamer (kamer ) op het gelijkvloers naast de keuken in het onroerend goed gelegen te , in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en geboren te en wonende te en ten kadaster gekend staande onder , te hebben verhuurd aan

**te minstens in de periode van 25.08.2008 tot 01.11.2008**

3. door een kamer (kamer op het gelijkvloers naast de keuken in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en geboren te en wonende te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 01.11.2008 tot 01.02.2009**

4. door een kamer (kamer ) op het gelijkvloers in het onroerend goed gelegen te , in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en wonende te geboren te kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 11.02.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

5. door een kamer (kamer op de tweede verdieping in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en geboren te en wonende te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

**te minstens in de periode van 25.05.2008 tot 1.11.2008**

6. door een kamer (kamer op de tweede verdieping in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

**te in de periode van 8.11.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

7. door een kamer (kamer ) op de 2de verdieping straatkant in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op 07.01.1971 en wonende te en geboren te en wonende te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

te **minstens in de periode van 25.08.2008 tot 01.03.2009**

8. door een kamer (kamer 7) op de 2de verdieping straatkant in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en geboren te en wonende te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

te **in de periode van 11.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

9. door een kamer (kamer ) op de 1ste verdieping in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en wonende te , geboren te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

te **minstens in de periode van 25.08.2008 tot 01.04.2009**

10. door een kamer (kamer ) op de 1ste verdieping in het onroerend goed gelegen te in eigendom toebehorende aan , geboren te op en wonende te en wonende te , geboren te en ten kadaster gekend staande onder te hebben verhuurd aan

te **in de periode van 06.04.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding.**

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 (B.S. 19 augustus 1997),

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.(art 20 § 1 al 1)

door een woning (woning ) op de gelijkvloerse verdieping in het onroerend goed gelegen te in

eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
 en wonende te \_\_\_\_\_ en  
 geboren te \_\_\_\_\_ en wonende te \_\_\_\_\_  
 en ten kadaster gekend staande onder \_\_\_\_\_  
 te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.03.2009 tot de datum van het  
 bevel tot dagvaarding.

### 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 21.760 euro

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:

-huuropbrengst kamer 6: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van  
 300 euro = 5.100 euro  
 -huuropbrengst kamer 4: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van  
 280 euro = 4.760 euro  
 -huuropbrengst kamer 8: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van  
 250 euro = 4.250 euro  
 -huuropbrengst kamer 7: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van  
 300 euro = 5.100 euro  
 -huuropbrengst kamer 5: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van  
 150 euro = 2.550 euro

\*\*\*\*\*

### DE PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 1 maart 2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 3 mei 2010.

3. De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 3 mei 2010:

- de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL, **De Vlaamse Wooninspecteur**, bevoegd voor het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen in zijn eis tegen de beklaagde, voorgedragen door meester Peter De Wilde in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Jan Van Eeckhaut en meester Livia Van Eeckhaut, beiden advocaat te 9000 Gent, Mathias Gesweinstraat 44.

\*\*\*\*\*

#### VOORAFGAANDELIJK :

1. Ten onrechte wordt in de tenlastelegging melding gemaakt van het decreet van 4 februari 1977. Het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers dagtekent immers van 4 februari 1997. De tenlastelegging A moet verbeterd worden zoals in het dispositief vermeld.

2. In de tenlastelegging A5 is voorzien dat de feiten aanvangen op 25.05.2008. Dit is een materiële vergissing. De tenlastelegging heeft betrekking op feiten die werden vastgesteld op 25.08.2008; het is dan dat de weerhouden feiten aanvangen (zoals in de tenlasteleggingen A1, A2, A7 en A9). De tenlastelegging A5 moet in die zin worden verbeterd.

#### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED :

#### DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

Op 23 oktober 2006 wordt door de Dienst Bouwtoezicht van de stad vastgesteld dat het onroerend goed, gelegen aan de te  
, kadastraal gekend,  
eigendom van beklaagde, werd verbouwd met functiewijziging, niet in

overeenstemming met de vergunning nr. \_\_\_\_\_ verleend door het college van Burgemeester en Schepenen op 15.09.2004.

Op 23 oktober 2006 werd de woning door de dienst bouwtoezicht, samen met de wijkinspecteur bezocht. Er werd vastgesteld dat de oorspronkelijke meergezinswoning met twee woongelegenheden werd verbouwd tot een meergezinswoning met 7 kamers, 1 studio, een gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijk sanitair. De studio is ingericht in het herbouwde en uitgebreide bijgebouw in de tuinstrook.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verbouwing geweigerd op 19 mei 2004 en een nieuw voorstel tot regularisatie voor 6 kamers werd vergund op 15 september 2004.

Volgende aanpassingswerken ten opzichte van de wederrechtelijk uitgevoerde toestand dienden volgens deze vergunning te worden uitgevoerd:

- De afbraak van de studio achteraan het perceel en de verlaging van de scheidingsmuren tot de oorspronkelijke hoogte;
- Het wegnemen van kamer 2 op de gelijkvloerse verdieping en de verplaatsing van een binnenmuur waardoor de oppervlakte van kamer 1 kan vergroot worden. In het overblijvend gedeelte wordt een algemene bergplaats voorzien.
- De verplaatsing van de inkomdeur naar de kamers 2 en 3 op de eerste en de tweede verdieping waardoor de oppervlakte van de kamers vergroot wordt.
- Het voorzien van een brandkoepel in het dak boven de trapzaal.
- Het voorzien van brandwerende platen aan het plafond en op de vloer.
- Het verminderen van het aantal woongelegenheden van 8 naar 6.

Geen van de aanpassingswerken werd uitgevoerd.

Op 31 december 2006 werd \_\_\_\_\_ verhoord. Hij verklaarde dat hij samen met zijn echtgenote \_\_\_\_\_ het desbetreffende pand heeft aangekocht in 2003 en dat het pand zich toen al in de huidige toestand bevond. De 8 kamers worden sinds de aankoop van de woning verhuurd. Hij verklaarde tevens dat hij geen tijd had om de verbouwingswerken conform de bestaande vergunning uit te voeren, doch dat hij dat binnen de 3 maanden zal doen.

De aankoopovereenkomst dd. 10.02.2003 wordt bij het dossier gevoegd.

De vorige eigenaar van het pand was \_\_\_\_\_ ; met zetel te \_\_\_\_\_ .  
Op 19 februari 2007 liet de dochter van de gedelegeerd bestuurders van voormelde vennootschap weten dat het goed door de vennootschap werd gekocht in de staat waarin het zich bevond, dat er geen enkele constructiewijziging werd aangebracht en dat men geen kennis heeft van enig bouw misdrijf op dit pand.

Op 22 mei 2007 werd beklagde opnieuw verhoord nopens de stand van de aanpassingswerken: hij verklaarde dat hij dat nog niet kon doen ingevalge financiële problemen.

Op 29 oktober 2007 werd opnieuw een bezoek gebracht aan het pand door de dienst bouwtoezicht, in aanwezigheid van de politiediensten. Men stelde vast dat enkel de studio achteraan werd afgebroken zodat het aantal woongelegenheden is gereduceerd van 8 naar 7. De andere aanpassingswerken werden nog niet uitgevoerd.

Op verzoek het openbaar ministerie wordt op 25.08.2008 nagegaan of voldaan is aan de bepalingen van het Kamerdecreet. Op het moment van het bezoek werden 3 bewoners in het pand aangetroffen, mn.:

- , die kamer 4 bewoont;
- , die kamer 6 bewoont;
- , die kamer 7 bewoont.

Het pand omvat een kelder verdieping met 2 kamers, een berging, een binnenkoer en een deels afgebroken achtergebouw. Het gelijkvloers bestaat uit 4 kamers, een gemeenschappelijke keuken, 2 gemeenschappelijk toiletten en 2 gemeenschappelijke douches. Op de eerste en de tweede verdieping zijn er telkens 2 kamers.

In de gemeenschappelijke douches en in de keuken is er gevaar voor brand en elektrocutie. Het gebouw heeft hierdoor een totaal aan 15 strafpunten, die worden meegeteld voor elke woonentiteit. Bijgevolg zijn de woning ongeschikt en de onderscheiden kamers ongeschikt. Gelet op het ernstig gezondheids- en veiligheidsrisico zijn alle kamers in het gebouw onbewoonbaar.

Uit het verhoor van \_\_\_\_\_ blijkt dat hij sinds oktober 2007 kamer 4 betreft. Hij betaalt een maandelijkse huur van 280 EUR/maand, EGW inbegrepen. Hij betaalde tevens een huurwaarborg van 560 EUR. Hij beklagt zich over de onhygiënische levensomstandigheden, doch vond nog geen andere woning.

Uit het verhoor van \_\_\_\_\_ blijkt dat hij sinds een 7 à 8 maanden een kamer in het pand als hoofdverblijfplaats huurt. Hij betaalt daarvoor 300 EUR/maand EGW inbegrepen. Hij betaalde een huurwaarborg van 600 EUR. Ook deze huurder beklagt zich over de onhygiënische toestand van het gebouw. Hij gebruikt de gemeenschappelijke keuken niet omdat deze vuil is. Hij verklaart dat er in het hele gebouw ongedierte is.

Op 26 november 2008 wordt beklagde nogmaals verhoord. Hij verklaart dat op dat ogenblik 5 huurders in de woning zijn ingeschreven, mn.:

(die evenwel zijn opzeg heeft gegeven en wordt opgevolgd door \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, alsook \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en de broer van beklagde, \_\_\_\_\_ De beklagde nam kennis van het feit dat hij 2 maanden de tijd had om het gebouw in orde te brengen.

Eenmaal de termijn verstreken werd beklagde gecontacteerd doch hij bleek niet klaar te zijn met de werken, waardoor hem een uitstel werd verleend tot 13 februari 2009. Op deze dag konden geen vaststellingen worden gedaan doordat beklagde niet opdaagde op de afspraak.

Op 10 april 2009 kon worden overgegaan tot een nieuwe inspectie door de Wooninspectie. Op dat ogenblik zijn 6 personen ingeschreven in de

woning. Deze personen wonen alle effectief in de woning en hebben daar hun hoofdverblijfplaats.

Er wordt vastgesteld dat de woning niet beantwoordt aan de vereisten van art.5 van de Vlaamse Wooncode. Omwille van de gebreken aan de gemeenschappelijke functies zijn de kamers ongeschikt (elk totaliseert 40 punten op het technisch verslag).

De beklagde wordt vervolgd voor inbreuken op het Kamerdecreet (A1 tot en met A10) en voor inbreuken op de Wooncode t.n.v. (B).

### BESPREKING

De beklagde formuleert twee bezwaren:

- hij wijst erop dat waar het technisch verslag van 10.04.2009 het gevaar voor elektrocutie weerhoudt voor de gemeenschappelijke douche en voor de gemeenschappelijke toiletten, het in werkelijkheid gaat over hetzelfde, nu de douche en het toilet in dezelfde ruimte staan;
- Hij vindt het niet correct dat er verschillen zijn tussen het technisch verslag van 25.08.2008 en dat van 10.04.2009, terwijl het in beide gevallen gaat over dezelfde tekortkoming, nl. het gevaar voor elektrocutie in de gemeenschappelijke douches en toiletten.

Deze bezwaren hebben betrekking op de tenlasteleggingen A1 tot en met A10. Hier is het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers van toepassing. Deze normen, vermeld in de artikelen 4 tot en met 8 van het decreet, werden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (B.S. 10 dec. 2003) zoals laatst gewijzigd bij besluit van 30 juni 2006 (B.S 22 aug. 2006). Richtlijnen voor de toepassing van dit besluit zijn te vinden in een publicatie van de Vlaamse Overheid (VLAAMSE OVERHEID, *Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek. Handleiding bij het technisch verslag*, 2007, 181 en [http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2905\\_technischerichtlijnen\\_voor\\_woningkwaliteitsonderzoek103440.pdf](http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2905_technischerichtlijnen_voor_woningkwaliteitsonderzoek103440.pdf)).

1. Wat het eerste bezwaar betreft. De beoordeling van de gemeenschappelijke functies gebeurt per functie en niet per lokaal (VLAAMSE OVERHEID, *O.c.*, 138). Het is dus terecht dat de vermelding van het elektrocutiegevaar tweemaal in het technisch verslag voorkomt.

2. Wat het tweede bezwaar betreft. De beklagde neemt aanstoot aan hetgeen hem voorkomt als willekeur. Het gaat echter over de consequente toepassing van de reglementering.

Wat de toestand op 25.08.2008 betreft geeft de beklagde de feiten onvolledig weer. Toen werd niet alleen gewezen op de onbeschermden lichtpunten die zich in de douche bevonden, maar ook op het feit dat er zich in de keuken twee kookplaten bevonden waarvan één werd



aangesloten met een bedrading van onvoldoende diameter. Hierdoor was oververhitting van de draad en brand mogelijk. Daarenboven werden alle gebruikers van de douche blootgesteld aan elektrocutiegevaar. Terecht werd dan ook geconcludeerd dat het gebouw onbewoonbaar was. Onbewoonbaar is immers elk gebouw dat veiligheids- of gezondheidsrisico's inhoudt (art. 16 decreet 4 feb. 1997). Blijkbaar was op 10.04.2009 verholpen aan het brandgevaar in de keuken, zodat toen niet meer besloten werd tot onbewoonbaarheid.

Wat de quotering van het elektrocutiegevaar in de douche en het toilet betreft moet worden vastgesteld dat de quotering van 25.08.2008 verkeerd was en deze van 10.04.2009 juist.

Voor niet-zelfstandige woningen (kamers) kan het risico voor elektrocutie op drie verschillende plaatsen worden gequoteerd in het technisch verslag:

in deel B, gebouw, onder rubriek 51  
in deel C, kamer, onder rubriek 143  
in deel D, gemeenschappelijk functie, onder rubriek 282.

De Wooninspecteur heeft op 25.08.2008 het elektrocutiegevaar gequoteerd onder rubriek 51, als een gebrek van het gebouw. Onder rubriek 143 werd vermeld *"Een mogelijk risico op electrocutie binnen deze deeleniteit werd gequoteerd onder punt 51 van 'Deel B: Gebouw'. Indien er een reëel risico is, wordt dit omschreven in het vak opmerkingen van 'Deel B: gebouw'"*

Dit steunt duidelijk op een vergissing: het besluit van 3 oktober 2003 maakt geen onderscheid tussen reële en mogelijke risico's, maar wel tussen gebreken aan het gebouw, de kamers en de gemeenschappelijke functies. In deel B wordt het gevaar voor elektrocutie opgenomen dat zich voordoet in gemeenschappelijke delen die geen gemeenschappelijke functie vervullen (zoals trappen, gangen en overlopen). In deel C wordt het gevaar op elektrocutie gequoteerd dat zich binnen een kamer voordoet en alleen de bewoner van die kamer treft. Doet het gevaar voor elektrocutie zich voor in een gemeenschappelijke functie, dan wordt in deel D gequoteerd; de punten worden dan verrekend aan de kamers die van die functie afhangen (VLAAMSE OVERHEID, O.c., 132-133).

Het elektrocutiegevaar in de gemeenschappelijke douches had op 25.08.2008 in deel D moeten gequoteerd worden.

Het technisch verslag van 10.04.2009 was dus juist toen het voor de douchefunctie en voor de toiletfunctie elk 15 punten voorzag in deel D. Zoals hoger reeds gesteld wordt per functie gequoteerd. Bij de berekening van de bezetting van deze gemeenschappelijke functies, werd er eveneens terecht van uitgegaan dat met de gemeenschappelijke toiletten en douches geen rekening kon worden gehouden daar hen meer dan 15 strafpunten toegekend werd. Dit leidt er toe dat 5 bijkomende strafpunten moeten worden toegekend aan elke van deze functies afhankelijke kamerwoning (Technisch Verslag, Deel D, Bijlage: berekening gemeenschappelijke functies, B.S. 14 juli 2006, blz. 35400).

De vergissing van 25.08.2008 was in het voordeel van de beklaagde,

gezien daardoor te weinig strafpunten op het technisch verslag werden opgenomen.

Dit doet evenwel niets af aan de vaststelling dat er elektrocutiegevaar was en dat er bijgevolg niet was voldaan aan de kwaliteitsnormen.

3. Besluit. Voor het overige gedraagt de beklaagde zich naar de wijsheid van de rechtbank.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen A1 t.e.m. A10 en B, zoals hierboven omschreven, in hoofde van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

### DE STRAFTOEMETING

De ten laste gelegde betichtingen A1 tot en met A10 en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De ten laste gelegde feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en met een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De procureur des Konings vorderde de minimumstraf en de verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen; de beklaagde vroeg ter terechtzitting van 3 mei 2010 een werkstraf.

#### 1. Over de gevraagde werkstraf

De beklaagde heeft reeds verschillende veroordelingen opgelopen, ondermeer voor opzettelijke slagen, sociaalrechtelijke inbreuken en verkeersinbreuken. Hij is werkloos sinds 1998 en leeft van de huurinkomsten van de woning die het voorwerp uitmaakt van deze zaak en van de hulp van zijn ouders.

De bouwvergunning van 15 september 2004 werd tot op heden niet uitgevoerd. De kwaliteitsnormen werden nog niet allemaal gehaald. Om de beklaagde aan te zetten om na jaren eindelijk werk te maken van een volledige regularisatie van zijn pand, is een werkstraf zoals hierna bepaald inderdaad passend.

In toepassing van artikel 37ter al. 3 Strafwetboek werd de beklaagde voor de sluiting van de debatten door de rechtbank ingelicht over de draagwijdte van de werkstraf en werd tevens in zijn opmerkingen gehoord. De beklaagde, ter terechtzitting aanwezig, gaf in persoon zijn toestemming.

De feiten zijn van aard om door een correctionele straf gestraft te worden. Art. 37 ter Strafwetboek zoals ingevoerd bij wet van 17 april 2002 voorziet dat binnen de perken van de op het misdrijf gestelde straffen alsook van de wet op grond waarvan de zaak voor de rechter werd gebracht een gevangenisstraf of een geldboete moet worden voorzien ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd.

Bij het bepalen van de duur van de werkstraf wordt ervan uitgegaan dat één werkdag acht werkuren omvat.

De foto's en de technische verslagen tonen aan dat de verschillende kamers en de studio modern zijn uitgerust en goed onderhouden zijn. Het zijn in feite weinig gebreken die voor grote problemen zorgen: een niet afgesloten toilet in de studio en een slecht ontworpen elektriciteitsvoorziening in de douche en toiletruimtes.

Een werkstraf zoals hierna bepaald volstaat.

## 2. De geldboete

Naast de werkstraf moet uiteraard een verplichte geldboete worden opgelegd.

De elementen die in aanmerking kwamen voor de bepaling van de duur van de werkstraf gelden ook voor de bepaling van de hoegrootheid van de geldboete; de minimum geldboete volstaat.

Gelet op de beperkte inkomsten van de beklaagde kan uitstel worden verleend zoals hierna bepaald.

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 veroordeelde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

## 3. Over de verbeurdverklaring

De procureur des Konings vordert schriftelijk in de dagvaarding, de verbeurdverklaring van 21.760 EUR huurgelden. De beklaagde voert aan dat uit het dossier niet blijkt dat hij een dergelijk vermogensvoordeel heeft genoten.

De beklaagde verklaarde op 31 december 2006 dat de acht kamers sinds 2003 werden verhuurd. In de huurprijs zijn de kosten inbegrepen; er werden 3 kamers verhuurd aan 250 EUR per maand, 1 aan 260 EUR, 1 aan 270 EUR en 3 aan 280 EUR.

Bij de controle van 25.08.2008 (stuk 60 strafdoosier):

- was kamer 4 bewoond door . Hij bewoont de kamer sinds 1 oktober 2007 en betaalt 280 EUR per maand (kosten inbegrepen). verklaarde cash aan de eigenaar te betalen, die geen ontvangstbewijs aflevert. Een huurcontract werd voorgelegd;
- was kamer 6 bewoond door . Hij bewoont de kamer sinds 1 december 2005 en betaalt 300 EUR per maand via de bank (kosten inbegrepen). Een huurcontract werd voorgelegd;
- was kamer 7 bewoond door . Hij bewoont de kamer sinds januari of februari 2008 en betaalt 300 EUR per maand (kosten inbegrepen). Een contract werd opgesteld;

De beklaagde werd op 26.11.2008 verhoord (stuk 115 strafdossier): hij bevestigt de verklaring van [redacted] Er kwam een einde aan diens huurcontract op 31.10.2008. Hij bevestigt ook de verklaring van [redacted] en voegt daaraan toe dat deze alle maanden huur betaalde door overschrijving. Hij bevestigt ook de verklaring van [redacted] en voegt daaraan toe dat de betaling per overschrijving gebeurt.

Verder verklaarde hij:

- kamer 4, sinds 01.11.2008 voor 250 EUR per maand te verhuren aan [redacted]
- kamer 8, werd voor 01.11.2008 verhuurd aan [redacted]. Het huurcontract werd voorgelegd dat ingaat op 01.05.2007; de huurprijs, alles inbegrepen, was 250 EUR.
- kamer 5 verhuurde hij aan zijn broer [redacted] voor 150 EUR per maand.

[redacted] maakte geen melding van betalingsmoeilijkheden.

Bij de controle van 10 april 2009 bleek dat [redacted] ondertussen in de studio in het souterrain woonde, kamer 4 was door [redacted] bewoond, kamer 5 door [redacted], kamer 6 nog steeds door [redacted], kamer 7 door [redacted] en kamer 8 door [redacted]

Wat [redacted] betaalde voor de studio en wat de nieuwe huurders betaalden voor hun kamers blijkt niet uit het dossier. Er is ook geen informatie of zij betaalden.

Aan de geschreven verklaringen van [redacted] en [redacted] die ter terechtzitting van 3 mei 2010 werden neergelegd kan geen geloof worden gehecht, daar zij strijdig zijn met de verklaringen die [redacted] en de beklaagde zelf tijdens het onderzoek hebben afgelegd.

Aldus staat vast dat de beklaagde heeft ontvangen:

voor kamer 4, van 25.08.2008 tot 01.11.2008, 3x280=	840 EUR
voor kamer 5, van 01.11.2008 tot 01.02.2009, 3x250=	750 EUR
voor kamer 5, van 25.08.2008 tot 01.04.2009, 8x150=	1.200 EUR
voor kamer 6, van 25.08.2008 tot 05.02.2010, 19x300 =	5.700 EUR
voor kamer 7, van 25.08.2008 tot 01.03.2009, 7x300 =	2.100 EUR
voor kamer 8, van 25.08.2008 tot 01.11.2009, 15x250 =	3.750 EUR

---

TOTAAL

14.340 EUR

De geïnde huurgelden zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen (art. 42.3° S.W.).

Bij het laatste nazicht was de toestand nog steeds niet geregulariseerd. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen dringt zich op. Het zou onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde voordeel zou lijven halen uit een misdrijf waaraan nog geen einde werd gesteld.

Bij de verbeurdverklaring dient geen aftrek te gebeuren van de kosten (hier de kosten van nutsvoorzieningen die inbegrepen waren in de ontvangen huur) die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Daar de huurgelden niet werden aangetroffen in het vermogen van de veroordeelde heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

De verhuurde kamers en de studio vertoonden een zeer beperkt aantal gebreken (die weliswaar zware gevolgen kunnen hebben, zoals elektrocutie) en waren modern en algemeen bekeken met zorg afgewerkt. De beklaagde heeft een beperkt inkomen. Om overbestrafing te vermijden moet de verbeurdverklaring in verhouding staan tot de geleverde, gebrekkige, woonkwaliteit.

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 veroordeelde heeft geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Uitstel kan worden verleend voor drie vierden van de uit te spreken verbeurdverklaring.

## **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED :**

### **1. De vordering van de VLAAMSE WOONINSPECTEUR**

De herstellvorderende partij, vordert bij wijze van herstel: het uitvoeren van de werken waardoor het pand volledig voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van het Kamerdecreet.

Daar de gebreken spijs divers controles nog niet allemaal werden weggewerkt, past het een dwangsom op te leggen.

Dit vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de verdere verkrotting van het gebouw tegen te gaan, moet dit vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

### **2. De overige burgerlijke belangen**

Gelet op het bestaan van mogelijke persoonlijke reële schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, moeten de burgerlijke belangen worden 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 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering  
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 25, 37ter, 37quater, 37 quinquies, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65  
en 100 Strafwetboek;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 8 en 14/1 Wet van 29 juni 1964;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlastelegging

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

### **VOORAFGAANDELIJK**

Verbetert de kwalificatie A in die zin dat er moet staan "1997" in de plaats van "1977"

Verbetert de tenlastelegging A5 in die zin dat er moet staan "25.08.2008" in de plaats van "25.05.2008"

### **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt de beklaagde, , voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A1 t.e.m. A10 en B **SAMEN**, tot een **WERKSTRAF van 80 (TACHTIG) uren** te verrichten bij een openbare dienst van de Staat, de gemeenten, de provincies, de gemeenschappen en de gewesten, dan wel bij een vereniging zonder winstoogmerk of bij een stichting met een sociaal, wetenschappelijk of cultureel oogmerk en een **GELDBOETE van 500,00 (VIJFHONDERD) EUR**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 2.750 EURO.

Beveelt dat ingeval de werkstraf niet wordt uitgevoerd binnen de termijn bepaald bij art. 37ter §2 van het Strafwetboek, de werkstraf zal vervangen worden door een gevangenisstraf van ZES MAANDEN.

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 1 MAAND EN 5 DAGEN.

Verklaart verbeurd, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, een geldsom van 14.340 (veertienduizend driehonderdveertig) EUR.

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

- de uitgesproken GELDBOETE van 500 EURO;

- 10.755 EUR van de uitgesproken VERBEURDVERKLARING van 14.340 EUR

zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 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 EN EEN HALVE EURO, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

#### De gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **99,62 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.

### **BURGERRECHTELIJK**

#### De VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Verklaart de eis van de herstellvorderende partij, de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en gegrond.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ gehouden is tot het uitvoeren van de werken om de woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw;
- het onmiddellijk stopzetten van de verhuuring en/of terbeschikkingstelling van kamer 1 en 2 (in het souterrain), tenzij de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd en de woongelegenheid voldoet aan de woonkwaliteitsnormen;
- het wegwerken van de gebreken aan de kamers 4, 5 en 8

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 6 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

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

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

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

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelde in gebreke 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 VLAAMSE WOONINSPECTEUR

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

De overige burgerlijke belangen

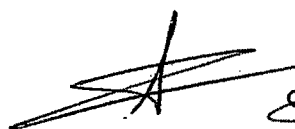
Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan in zoverre daar geen uitspraak over werd gedaan.

\*\*\*\*\*

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **ZEVEN JUNI TWEEDUIZEND EN TIEN.**

Aanwezig :

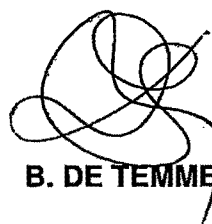
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter ;
- de heer B. De Temmerman, rechter;
- de heer G. Jansen, rechter;
- de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw N.Nollet, griffier.



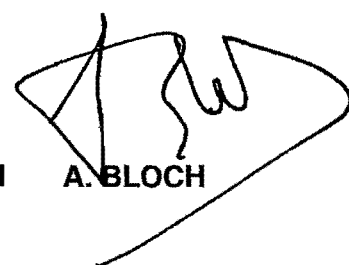
N. NOLLET



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH