



4. woning te hebben verhuurd aan  
te **minstens in de periode van 04.03.2008 tot 03.07.2009**
5. woning te hebben verhuurd aan  
te **in de periode van 01.03.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**
6. woning te hebben verhuurd aan  
te **in de periode van 01.09.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**
7. woning te hebben verhuurd aan  
te **minstens in de periode van 3.12.2007 tot 30.11.2008.**

#### 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 42.340 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:

- verhuur van woning in de periode 01.03.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro=10.450 euro
- verhuur van woning in de periode 10.01.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 370 euro=8.140 euro
- verhuur van woning in de periode 01.08.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 365 euro=5.110 euro
- verhuur van woning in de periode 04.03.2008-03.07.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 310 euro=4.960 euro
- verhuur van woning in de periode 01.03.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro=5.700 euro
- verhuur van woning in de periode 01.09.2008-01.10.2009 aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro=3.900 euro
- verhuur van woning in de periode 03.12.2007 tot 30.11.2008 aan een maandelijkse huurprijs van 340 euro=4.080 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 conclusies van de EISERES TOT HERSTEL :

De Vlaamse Wooninspecteur, bevoegd voor het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen, met kantoor te

, in haar eis tegen de beklaagde, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertstraat 128, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

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

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Fanny De Cock, advocaat te 9900 Eeklo, Tieltseseenweg 85.;

- het openbaar ministerie bij monde van de heer B. Van Vossel, voornoemd in haar positief advies nopens de gevraagde opschorting

\*\*\*\*\*

## VOORAFGAANDELIJK

In de tenlastelegging wordt melding gemaakt van een "eventuele onderhuurder" en wordt de afwezigheid van conformiteitsattest als een bestanddeel van het misdrijf beschouwd. Ten onrechte.

Artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode werd opnieuw vervangen overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de

Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Artikel 10 van het decreet van 7 juli 2006 voorzag dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding zou bepalen.

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

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

Het is dus duidelijk dat er sprake is van een *“eventuele onderverhuurder”* en dat de afwezigheid van conformiteitsattest geen samenstellend bestanddeel van het misdrijf meer is.

De tenlastelegging dient bijgevolg te worden verbeterd zoals in het dipositief vermeld.

### **OP STRAFRECHTELIJK GEBIED :**

#### **DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE**

Op 3 december 2007 stelt een buurtinspecteur van de politie van de PZ een aanvankelijk proces-verbaal op omdat hij tijdens zijn buurtwerking in de wijk heeft vastgesteld dat het pand aan de *“er bijzonder slecht bijstaat” (stuk 3 strafdossier).*

Deze buurtinspecteur zou al meermaals aangesproken zijn geworden door enkele bewoners over de gebrekkige staat van dat pand. Zo zouden de bewoners klagen over waterinsijpeling, over vocht in de muren, over overstromingen indien een bad wordt genomen, over tocht in het pand en over slecht werkende meters.

Volgens deze verbalisant hebben de volgende bewoners bepaalde klachten geformuleerd:

- klaagt over water dat langs de blootliggende afvoerbuizen loopt als haar bovenbuur het toilet gebruikt, over een mufte wakke geur van vocht, over schimmel op de muren, over overstromingen in bepaalde kamers, over een hoge huurprijs en over een niet correct werkende watermeter;
- klaagt over lekkende buizen, over het ontbreken van een nooduitgang / noodtrap aan haar studio en over een niet correct werkende elektriciteitsmeter;
- klaagt over een hoge huishuur, over her en der loszittende draden, over een loszittend plafond, over waterinsijpeling

van de hoger gelegen studio, over zware tocht afkomstig van het niet geïsoleerde dak, over een slecht werkende watermeter en over de afwezigheid van licht op de overloop van de tweede verdieping (*stuk 5 strafdossier*);

Op 21 november 2007 was al een controlebezoek uitgevoerd in dat pand en naar aanleiding van dat bezoek heeft de burgemeester op 11 december 2007 een besluit tot tijdelijke onbewoonbaarheid genomen. Op 11 februari 2008 heeft dan een nieuw controlebezoek plaatsgehad en daaruit is gebleken dat er geen gevaar meer was voor de openbare veiligheid zodat de burgemeester op 21 februari 2008 een besluit tot ontheffing van die tijdelijke onbewoonbaarheid heeft genomen.

Op 4 maart 2008 is dit volledige pand bezocht geworden door de diensten van de Vlaamse Wooninspectie. In dat pand worden dan de huurders en aangehouden. Het pand omvat zeven zelfstandige woningen, namelijk de woning op het gelijkvloers, de woning eveneens op het gelijkvloers, de woningen en op de eerste verdieping, de woningen en op de tweede verdieping en de woning op de derde verdieping.

De Wooninspectie stelt bij die controle onder meer vast dat er gebreken zijn ter hoogte van het trapbordes op de tweede verdieping omdat de muur onvoldoende afgewerkt is en omdat de plafondbewerking ontbreekt en dat er een loshangende elektrische kabel is. In de woning is een plafondtegels in de gang beschadigd ten gevolge van insijpelend vocht, zijn in de gang en in het toilet plafondtegels beschadigd en ontbreken er ook plafondtegels, is in het toilet de muurafwerking beschadigd rondom het toilet en de afvoerleidingen en zijn de contactspanningen die onder spanning staan aanraakbaar en bestaat er een ernstig risico op elektrocutie. Er bevond zich tevens ook geen gasstopkraan op het kookfornuis. Deze woning heeft een totaal score van 20 punten behaald zodat de woning ongeschikt is.

In de woning is er vochtschade in de slaapkamer; is er geen aansluiting op de rookgasafvoer in de woning alsook geen afzonderlijke elektrische stroomkring voor elektrische verwarmingstoestellen, waardoor de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer niet mogelijk is; is er geen natuurlijke verlichting en geen mogelijkheid tot verluchting in de slaapkamer; is het spoelmechanisme van het toilet defect waardoor het spoelwater continu doorstroomt. Deze woning heeft een totaal score van 21 punten behaald zodat de woning ongeschikt is.

In de woning is er condenserend vocht met schimmelvorming in de woonkamer rechts van het dakraam; bevindt het toilet zich in de slaapkamer; is de trap naar de woning te steil en ontbreken er enkele afdekplaatjes rond de zekeringen in de elektrische verdeelkast. Deze woning heeft een totaal score van 21 punten behaald zodat de woning ongeschikt is.

Er is geen geldig conformiteitsattest voor de woningen en het aantal woonegelegenheden in het gebouw is gewijzigd door het opdelen van een éénsgzinswoning in meerdere entiteiten.

In zijn verklaring heeft [redacted] gerelateerd dat hij sedert 2003 in het kwestieuze pand woont. Hij heeft een schriftelijk huurovereenkomst en hij betaalt een maandelijks bedrag van 370 EUR. Op 10 januari 2008 heeft hij een aangetekende brief aan de verhuurder gestuurd omdat het water in de douche niet wegloopt, omdat het water in het toilet blijft lopen, omdat er schimmelvlekken in de slaapkamer zijn, omdat hij bijverwarming moet plaatsen en omdat er geen aparte meter is (*stuk 108 straf dossier*).

[redacted] zijnerzijds heeft in zijn verklaring gerelateerd dat hij nog maar twee weken in het kwestieuze pand woont. Hij heeft een schriftelijke huurovereenkomst en hij betaalt een maandelijks bedrag van 550 EUR. Volgens hem heeft de eigenaar werken uitgevoerd zoals het aanleggen van nieuwe buizen en een nieuw toilet. Er zouden wel problemen zijn met de tellers van water en elektriciteit. Als er iets is, komt de eigenaar herstellingen doen (*stuk 141 straf dossier*).

[redacted] zijnerzijds heeft gerelateerd dat hij vier maanden in het kwestieuze pand woont. Er is een schriftelijke huurovereenkomst met een maandelijks huurprijs van 350 EUR. Er is geen verwarming in de slaapkamer en de werken aan het parket en in de gang moeten nog gedaan worden. De meubels zijn niet stevig.

Op 30 september 2008 is [redacted] een eerste maal verhoord. Alsdan heeft hij verduidelijkt dat hij eigenaar is van het kwestieuze pand sinds eind juli 2007. Zijn huidige huurders zijn

[redacted] en [redacted]

Betreffende de ongeschiktheden heeft [redacted] erkend dat hij begin juli een brief van de Stad [redacted] heeft ontvangen met alle gebreken erin. Hij zou naar eigen zeggen de problemen aangepakt hebben zodat hij onder de vijftien punten zou zijn gekomen: de plafondtegels werden vervangen, het plat dak werd geïsoleerd, de elektrische voorzieningen werden ook hersteld, de slaapkamer 2 in woning [redacted] is afgewerkt (*stuk 152 straf dossier*).

Op 26 mei 2009 heeft een nieuw controlebezoek in het kwestieuze pand plaatsgehad. Alsdan werd vastgesteld dat er in het pand nog steeds een ernstig gevaar was op elektrocutie en brand en ontploffing. Een ander vastgesteld gebrek was dat het plafond van de eerste en van de tweede verdieping beschadigd en/of onvoldoende afgewerkt was.

In de woning [redacted] was een plafondtegel beschadigd ten gevolge van insijpelend vocht; ontbrak er een plafondtegel in de slaapkamer; was de plafondaafwerking in het toilet beschadigd; was de muurafwerking in het toilet beschadigd; was er geen mogelijkheid in de badkamer tot verluchting en was de ingebouwde gaskookplaat in de keuken aan het gasnet aangesloten via een zwarte rubberen flexibele slang. De woning behaalde een totale score van 41 punten en was ongeschikt.

In de woning [redacted] was er een verhoogde vochtwaarde met schade in de slaapkamer; was er geen natuurlijke verlichting in de slaapkamer; was er geen mogelijkheid tot verluchting van de slaapkamer waarin ook de

douche is opgesteld en waren de stroomkringen in de verdeelkast niet benoemd. De woning behaalde een totale score van 42 punten en was ongeschikt.

In de woning bood de aangetroffen verluchting van de douche en van het toilet onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor die vochtige ruimte; ontbrak een deurtje van de verdeelkast en waren de stroomkringen niet benoemd. De woning behaalde een totale score van 36 punten en was ongeschikt.

In de woning bood de aangetroffen verluchting van de douche en van het toilet onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor die vochtige ruimte; waren de ramen toe aan een onderhoudsbeurt; mondde de flexibele waterslang aan de overloop van de boiler uit in de overloopopening van de lavabo en waren enkele openingen van de achterwand in de verdeelkast niet verdigd en waren de stroomkringen niet benoemd. De woning behaalde een totale score van 36 punten en was ongeschikt.

In de woning ontbraken enkele plafondtegels in de leefkamer en in de keuken; werkte de mechanische verluchting in de badkamer met toilet niet; waren de stroomkringen in de verdeelkast niet benoemd; was de ingebouwde gaskookplaat in de keuken aan het gasnet aangesloten via een zwarte rubberen flexibele slang. De woning behaalde een totale score van 37 punten en was ongeschikt.

In de woning werkte de mechanische verluchting in de badkamer met toilet niet; ontbrak het deurtje in de verdeelkast en waren enkele openingen in de achterwand niet afgedicht en waren de stroomkringen niet benoemd. De woning behaalde een totale score van 36 punten en was ongeschikt.

In de woning werd in de woonkamer, rechts van het dakraam een verhoogde vochtwaarde vastgesteld met beginnende schade als gevolg; was de trap naar de woning te steil en ontbrak de leuning van de trap en waren enkele openingen in de achterwand in de verdeelkast niet afgedicht en waren de stroomkringen niet benoemd. De woning behaalde een totale score van 51 punten en was ongeschikt.

Op 31 augustus 2009 is herverhoord geworden en is hij geconfronteerd geworden met de nieuw vastgestelde gebreken van 26 mei 2009. Hij heeft enkele opmerkingen geformuleerd en heeft zich ertoe verbonden om zijn best te doen om alle vastgestelde gebreken weg te werken.

Op 16 september 2009 werd verhoord. Zij woont samen met haar man in de woning en dit sedert augustus 2008. Zij heeft een schriftelijke huurovereenkomst en betaalt een maandelijkse huur van 365 EUR. De woning is te klein maar ze stelt geen problemen te hebben. Er zijn geen dingen die niet goed werken of kapot zijn.

De Dienst Wonen van de Stad deed nazicht op 19 november 2009, stelde vast dat de nodige werken werden uitgevoerd, zodat een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring zich niet meer opdrong. De conclusie was niet onverdeeld positief: "Hoewel het pand behoorlijk is

*uitgeleefd en ... de nodige afwerking hier en daar ontbreekt/onvakkundig werd afgewerkt, voldoet het pand volgens de Vlaamse Wooncode."*

De Wooninspectie deed een laatste nazicht op 10 maart 2010: alle problemen waren opgelost met uitzondering van de onvoldoende verlichting van woning , die nog steeds zorgt voor 3 punten op het technisch verslag.

## BESPREKING

voert aan:

- geen inbreuk te hebben gepleegd op de artikelen 1, 2, 7, 8 en 17 van de Vlaamse Wooncode;
- dat er geen misdrijf werd gepleegd; hij wijst op de markante verschillen tussen de vaststellingen op 01 september 2008 en deze op 26 mei 2009;
- dat hij dwaalde. Volgens hem kon hij bij de aankoop niet weten dat de woning niet voldeed en kon hij na de controle van 4 maart 2008 ook niet weten dat de woning niet voldeed omdat hij niet zou zijn aangemaand werken uit te voeren. Een gelijkaardige redenering wordt opgebouwd rond de vaststellingen van 26 mei 2009.

1. De vermelding van de artikelen 1, 2, 7, 8 en 17 van de Vlaamse Wooncode beogen slechts de volledigheid van de kwalificatie; zij is niet van aard om enige verwarring te scheppen. De kwalificatie vermeldt duidelijk dat de beklaagde wordt vervolgd voor het verhuren van een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

2. Dat bij verschillende vaststellingen uiteenlopende resultaten werden genoteerd laat uiteraard niet toe te besluiten dat er geen misdrijf werd gepleegd: er is een inbreuk op artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, van zodra er één punt op het technisch verslag voorkomt.

De beklaagde vergelijkt de resultaten van een nacontrole door de Dienst Wonen op 1 september 2008 met de resultaten van een nacontrole door de Wooninspectie op 26 mei 2009. De rechtbank heeft geen kennis van het verslag van 1 september 2008: het maakt geen deel uit van het strafdossier en wordt door de beklaagde niet meegedeeld.

Toch kan de rechtbank besluiten dat de uiteenlopende resultaten niet van aard zijn om de geloofwaardigheid van het verslag van 26 mei 2009 in twijfel te trekken.

Stuk 5 van de beklaagde is een brief van de Burgemeester van 25 september 2008, waarbij gemeld wordt dat er bij een controle uitgevoerd op 1 september 2008 vastgesteld werd dat er geen aanleiding was tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. De bijlage bij de brief verwijst naar het verslag van . Dit is het verslag van de technische vaststellingen op 4 maart 2008 (stuk 42 strafdossier). Bij deze controle had de Wooninspectie slechts toegang



tot de woningen en

Dit heeft noodzakelijk voor gevolg dat de resultaten van 1 september 2008 en 26 mei 2009 moeten verschillen met minstens 30 punten. In de verslagen van 26 mei 2009 worden immers bij de beoordeling van elke individuele woning 30 punten overgedragen van deel B van het technisch verslag, dat betrekking heeft op het gebouw:

- 15 punten, die ondermeer het gevolg zijn van het aantreffen van niet afgeschermd geleiders in woning . Daar deze woning niet werd betreden op 4 maart 2008, kon er toen met deze informatie geen rekening worden gehouden.
- 15 punten, die het gevolg zijn van een niet afgesloten gasleiding in woning . Op 4 maart 2008 was de woning bewoond; op 26 mei 2009 was de woning niet meer bewoond. Het eerste verslag vermeldt niets over de gasleiding, er kan dus aangenomen worden dat zij toen aangekoppeld was. Dit was bij de latere controle niet meer het geval.

De uiteenlopende resultaten zijn dus verklaarbaar:

- de bijlage bij de brief van 25 september 2008 (stuk 5 van de beklagde) vermeldt voor woning dat inbreuk 185 werd weggewerkt en dat voor deze woonentiteit slechts 2 strafpunten overblijven. De hercontrole van 26 mei 2009 bevestigt inderdaad dat inbreuk 185 (elektrocuciegevaar) in woning weggewerkt werd. Het besluit dat er slechts 2 punten overbleven is echter manifest onjuist, vermits het verslag van 4 maart 2008 naast gebrek 185, nog melding maakte van gebreken 91, 93 en 143, goed voor 5 strafpunten.
- Dezelfde bijlage vermeldt voor woning dat inbreuk 141 werd weggewerkt en dat inbreuk 191 niet aanwezig is. De hercontrole van 26 mei 2009 maakt inderdaad geen melding meer van inbreuk 191. Inbreuk 141 betreft opstijgend vocht. Wellicht kon bij de hercontrole van 1 september 2008 worden vastgesteld dat de muren tegen opstijgend vocht werden geïnjecteerd. Zoals foto 18 (stuk 232 strafdossier) aantoont was het evenwel voorbarig om daaruit te besluiten dat het euvel was weggewerkt. Het verslag van 26 mei 2009 weerhoudt dan ook terecht 12 punten op het technisch verslag voor de gebreken 141, 201, 212 en 214.
- de bijlage bij de brief van 25 september 2008 (stuk 5 van de beklagde) vermeldt voor woning dat inbreuk 176 werd weggewerkt en dat het toilet afgescheiden is van de keuken en de leefruimte. Foto 58 (stuk 243 strafdossier) toont evenwel aan dat dit een voorbarige conclusie was: er werd wel een stuk wand geplaatst, maar er is geen deur voorzien. Het is logisch dat dit onvoldoende is: de bedoeling is geurhinder te voorkomen, zodat het verslag van 26 mei 2009 terecht als een gebrek aanmerkt dat het toilet niet in een volledig afgesloten ruimte staat (VLAAMSE OVERHEID, *Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek. Handleiding bij het technisch verslag*, 2007, 94 en [http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2905\\_technischerichtlijnen\\_voor\\_woningkwaliteitsonderzoek103440.pdf](http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b2905_technischerichtlijnen_voor_woningkwaliteitsonderzoek103440.pdf) )

3. Om als rechtvaardigingsgrond in aanmerking te komen, moet dwaling onoverkomelijk zijn. De woonkwaliteitsnormen werden gepubliceerd (Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen – B.S. 30 oktober 1998, zoals gewijzigd bij besluit van 27 januari 2006 – B.S. 14 juli 2006). De naleving van deze normen is niet afhankelijk van een aanmaning of verwittiging door de overheid. Dat de woning niet het voorwerp uitmaakt van een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheids-verklaring bewijst niet dat de beklaagde kon denken dat de woning in orde was.

Op administratief gebied bestaat er een wettelijk gedoogbeleid. Indien minder dan 18 punten op het technisch verslag voorkomen moet de gewestelijke ambtenaar de ongeschiktheitsverklaring niet adviseren (art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen).

Dezelfde inschikkelijkheid bestaat niet wanneer de zaak het strafrechtelijk stadium heeft bereikt. Elke schending van de veiligheids- en kwaliteitsnormen is strafbaar. Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode voorziet niet in een puntengrens: van zodra er ook maar één gebrek wordt vastgesteld is er een misdrijf, dit wil zeggen vanaf 1 strafpunt.

De beklaagde maakt niet aannemelijk dat hij op onoverkomelijk wijze ervan kon uitgaan dat alles in orde was. De woning was uitgeleefd en werd onvakkundig hersteld. Hij kon dus weten dat de feiten strafbaar waren en kan zich niet op een rechtvaardigingsgrond beroepen.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlastelegging naar voldoening van recht bewezen is.

#### DE STRAFTOEMETING

De ten laste gelegde feiten 1 tot en met 7 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

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 vraagt de opschorting van de uitspraak.

#### 1. Over de gevraagde opschorting

heeft nog een blanco strafrechtelijk verleden. De ten laste gelegde feiten waren van korte duur. Met uitzondering van de verlichting van de slaapkamer van woning die nog steeds niet in orde is, heeft de beklaagde al het nodige gedaan om het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

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 afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

Opschorting van de uitspraak kan worden verleend.

## 2. Over de verbeurdverklaring

De geïnde huurgelden zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen (art. 42.3° S.W.). De verbeurdverklaring daarvan kan, gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie in de dagvaarding (art. 6 lid 2 Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.)

De foto's en aanvankelijke vaststellingen (stukken 1 t.e.m. 13 strafdossier) tonen een wel zeer vervallen toestand. De toestand is maar geleidelijk en ingevolge de uitgevoerde controles verbeterd. Het is duidelijk dat de gevraagde huurprijs (varierend van 350 tot 500 euro per maand) een buitenmatige vergoeding betekent voor het verleende wooncomfort. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen dringt zich op.

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 beklaagde voert aan dat de maandelijkse huurprijs van de woning , slechts 500 EUR bedroeg en niet 550 EUR. Hij dient daarin gevolgd te worden (stuk 3 strafdossier).

Verder voert hij aan, m.b.t. de woningen en dat er bij de nacontrole van 1 september 2008 werd vastgesteld dat de woning voldeed, zodat de geïncrimineerde periode dient herleid te worden. De beklaagde verwacht de mededeling dat er *“geen inbreuken meer vastgesteld werden die aanleiding kunnen geven tot een ongeschiktheid/ of onbewoonbaarverklaring”* met een mededeling dat de woning voldeed. Het eerste bericht werd hem toegestuurd op 25 september 2008 (stuk 5 van de verdediging). Dit bericht betekende evenwel niet dat alles in orde was; het maakte zelf melding van 2, 9 en 12 overblijvende strafpunten.

Ingevolge het gedoogbeleid van artikel 3 van voornoemd besluit van 6 oktober 1998 moest door de ambtenaar die de vaststellingen deed geen ongeschiktheidsverklaring worden voorgesteld vermits elk van de woningen geen 18 punten op het technisch verslag vertoonde. Dit betekent niet dat alles in orde was en dat er geen misdrijf meer was vastgesteld.

Tenslotte voert de beklaagde aan dat het niet bewezen is dat de gebreken van de woningen en zouden hebben bestaan voor 26 mei 2009. Bekijkt men echter de gebreken die op die datum werden vastgesteld dan stelt men echter vast, dat zij – minstens

gedeeltelijk – gelet op hun aard reeds langer moeten hebben bestaan. Dit is met name het geval met de gebrekkige verluchting van toilet en badkamer in de woningen en .

Aldus moet het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel worden geraamd op

- woning : 19x500=9.500 EUR  
- woning : 21x370=7.770 EUR  
- woning : 14x365=5.110 EUR  
- woning : 16x310=4.960 EUR  
- woning : 19x300=5.700 EUR  
- woning : 13x300=3.900 EUR  
- woning : 12x340=4.080 EUR

---

Totaal 41.020 EUR

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 de helft van de uit te spreken verbeurdverklaring.

### **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED :**

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

De eiser tot herstel, vordert bij wijze van herstel: het uitvoeren van de werken waardoor het pand volledig voldoet aan de minimale woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Uit het nazicht van 10 maart 2010 van de Wooninspectie is gebleken dat alle gebreken waren weggewerkt met uitzondering van de gebreken aan de woning , waar werd vastgesteld dat er in de slaapkamer nog steeds geen mogelijkheid was tot natuurlijke verlichting. De vordering is dan ook rechtmatig en gegrond, doch enkel wat de woning : betreft.

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. 3, 42, 43bis, 65 en 100 Strafwetboek;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
art. 1, 3, 5 en 6, 8, 14§1, van de Wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 29 augustus 1964;  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlastelegging

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

### **VOORAFGAANDELIJK**

Verbetert de tenlastelegging als volgt:

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

als verhuurder  
als eventuele onderverhuurder  
als persoon die een woning ter beschikking stelt,

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, in casu ...

### **STRAFRECHTELIJK**

ZEGT dat de feiten 1 tot en met 7 de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden.

Verklaart verbeurd, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, een geldsom van 41.020 (EENENVEERTIGDUIZEND EN TWINTIG) EUR.

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

\* 20.510 (TWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD EN TIEN) EUR van de uitgesproken verbeurdverklaring van 41.020 EUR zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 (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.

#### 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 **84,66 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 ten dele gegrond.

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

- het wegwerken van alle gebreken aan de woonentiteit \_\_\_\_\_, door het voorzien van natuurlijke verlichting in de slaapkamer

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.

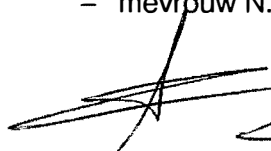
De overige burgerlijke belangen

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 :

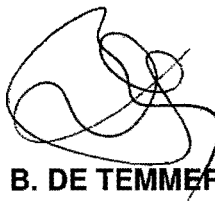
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter ;
- de heer B. De Temmerman, rechter;
- de heer G. Jansen, rechter;
- de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw N.Nollet, griffier.



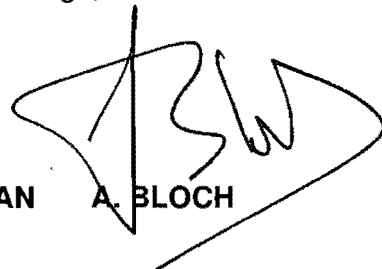
N.NOLLET



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH