



Griffienummer 757 /2021
Datum van uitspraak 08 MAART 2021
Notitienummer parket  Rolnummer 20D001299

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

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op



## 2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 8 februari 2021.

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

## 3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### 3.1 Overzicht van de feiten

#### 1.

In het kader van een samenwerkingsverband met de politie, de sociale inspectie RSZ en het FAVV naar handelszaken die exotisch voedsel en/of drank aanbieden, ging de wooninspectie op 28 juni 2018 ter plaatse in de handelszaak in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_.

Het pand betreft een handelszaak op het gelijkvloers en één woning verdeeld over het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping. De wooninspectie werd te woord gestaan door de bewoners \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Er woonde ook nog een kindje, namelijk \_\_\_\_\_.

In de woning werden verschillende gebreken vastgesteld. De elektriciteit was bijzonder onzorgvuldig met kettingen van stekkerdozen en verlengdraden en er was een stopcontact met aardingspen zonder aarding waardoor er brand- en elektrocutiegevaar was. Daarnaast waren er vele vochtproblemen met schimmel tot gevolg. De vensterbank aan de buitenzijde was gescheurd, de buitenmuur beschadigd en gescheurd, op het gelijkvloers was er een gat in de buitenmuur. Er waren ook verschillende problemen bij de afwerking van de binnenmuren. De trap was te steil, had geen leuning en de trapwand kwam los. De omranding van het bad was beschadigd en niet meer waterdicht. Er was een gebrek aan ventilatiemogelijkheden in keuken en woonkamer. Door een gebrek aan verluchttingsrooster bij de verwarmingsketel type B was er een verhoogd risico op CO-intoxicatie. Er waren geen rookmelders. Niet alle ramen hadden dubbel glas. Een raam dat uitgaf op een plat dak bedekt met asbestplaten had geen borstwering. In totaal werden 79 strafpunten vastgesteld. De woning was ongeschikt en gelet op de gezondheids- en veiligheidsrisico's eveneens onbewoonbaar.

#### 2.

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ huurden de woning sinds maart 2016 voor 900 euro per maand en baatten de handelszaak uit. Zij hadden verschillende klachten over de woning met betrekking tot vocht, uitvallende elektriciteit en niet werkende verwarming. Ze plaatsten zelf een boiler en hadden een verstopping opgelost omdat de eigenaars niet wilden herstellen. Er was een huurachterstand van 2.250 euro.

3.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket via een gewone brief van 30 augustus 2018. Het integrale herstel werd gevorderd, met name het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De wooninspecteur vroeg een hersteltermijn op te leggen van tien maanden, een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4.

werd op 8 oktober 2018 verhoord door de wooninspecteur. Ze verklaarde samen met haar man volle eigenaar te zijn van het goed sinds meer dan 30 jaar. Haar man is niet betrokken bij de verhuur. Zij regelt zelf al die zaken. Tot twee jaar terug hadden ze het pand zelf bewoond. Daarna werd het verhuurd aan de huidige eigenaars. De huurprijs bedraagt 900 euro per maand. Er was momenteel zes maanden huurachterstal. De huurder heeft geen klachten gemeld. De huurder neemt weinig contact op dus ging ze ervan uit dat "geen nieuws, goed nieuws" was. Ze kwam zelf weinig of niet in het pand. Na de brief van de wooninspectie was ze wel ter plaatse gegaan en had ze gezien dat de huurders er een boeltje van hadden gemaakt. Zo had de huurder een muur geplaatst tussen de Inkom en de leefkamer/keuken en is er een gat in de muur gemaakt om eten door te geven. Die zaken had de huurder gedaan zonder dit vooraf te vragen. Ze had aan de huurder gezegd dat hij de woning terug in orde moest maken en er was al veel gebeurd.

Sinds de verhuring waren er geen herstellingswerken uitgevoerd. De huurders hadden wel eens een verstopping gemeld omdat ze fritvet hadden doorgespoeld en toen hebben ze iemand laten komen om dat te herstellen. De huurders hadden ook een nieuwe mazoutketel laten kapotvlezen omdat er geen mazout meer was en de huurder geen mazout had besteld. Daarop had de huurder zelf verwarming op elektriciteit geplaatst zonder dit te melden. Met betrekking tot de herstellvordering verklaarde ze dat de verwarmingsketel niet werd gebruikt dus dat dit eigenlijk geen gebrek is. De meeste andere gebreken waren intussen hersteld. Het zou nog een paar weken duren vooraleer alles in orde zou zijn. Ze ging dan om een hercontrole vragen. Ze beschikte niet over andere woningen die verhuurd werden.

bevestigde op 8 oktober 2018 de verklaring van zijn vrouw.

5.

Op 30 oktober 2018 kreeg de wooninspectie een brief van beklagde met de aankoopakte en de melding dat de herstellingen bijna klaar waren.

Op 3 december 2018 ontving de wooninspectie het bericht dat er enkel nog een raam hersteld moest worden.

Op 7 februari 2019 stuurde de wooninspectie de vraag of de herstellingswerken klaar waren.

Op 17 augustus 2019 ontving de wooninspectie een melding van herstel.

6.

Naar aanleiding van de melding van herstel, ging de wooninspectie op 18 september 2019 ter plaatse. Ze werden te woord gestaan door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Er werden opnieuw vele gebreken vastgesteld. Er was een totaal van 67 strafpunten. De woning was dus ongeschikt en omwille van de gezondheids- en veiligheidsrisico's onbewoonbaar. Onder meer volgende gebreken waren nog aanwezig:

- verlengdraad met twee stekkerdozen in serie wat leidt tot brandgevaar;
- gebruik van verlengkabels naar de berging buiten;
- bovenaan de trap hangt een verlichtingstoestel los aan de elektrische geleiders;
- lamp in badkamer verwijderd, maar gat niet toegemaakt;
- gasleiding in de keuken hangt los;
- verwarmingsketen type B in berging zonder verluchttingsrooster dus risico op CO-vergiftiging.

Er werd bevel tot dagvaarding gegeven op 2 maart 2020 voor de zitting van 11 mei 2020. De behandeling van de zaak werd ambtshalve uitgesteld naar de zitting van 5 oktober 2020 gelet op de coronamaatregelen.

Op de inleidingszitting van 5 oktober 2020 verklaarde de beklagde dat alles al een tijdje in orde was. De bewoners mochten er niet meer slapen, maar hadden daar wel nog hun handelszaak. Het was moeilijk om ze daar weg te krijgen. Het pand ging volledig gerenoveerd worden als de huurders weg waren. Er werd op de zitting van 5 oktober 2020 een conclusiekalender bepaald.

Gelet op de melding van herstel op 5 oktober 2020 ging de wooninspectie ter plaatse op 28 oktober 2020. De woonentiteit was op dat moment niet bewoond. Volgende gebreken werden vastgesteld:

- De kabel voor de toevoer van elektriciteit naar de woonentiteit was niet geschikt. Er bestond hierdoor een kans op overbelasting met kortsluiting en/of brand tot gevolg.
- Er kon niet worden nagegaan of het dak voorzien was van dakisolatie. Er was geen EPC beschikbaar.
- Niet overal dubbele beglazing.
- Geen afwerking buitenmuur.
- De trap van de eerste naar de tweede verdieping is te steil.
- De treden naar het keukengedeelte hebben geen leuning.
- De verwarming was verbonden met een beperkte opslag van brandstof.
- Geen ventilatiemogelijkheid in keuken/woonkamer.
- Verwarmingsketel type B in de berging zonder verluchting. Risico op CO vergiftiging.
- Geen borstwering.
- Dak van achterbouw in asbest.
- Het overdrukventiel van de boiler is niet aangesloten op de afvoerleiding.
- Het slot van de voordeur is gebroken.
- Niet voldoende rookmelders.

Het gebouw had 15 strafpunten en de woning 69 strafpunten. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

7.

De wooninspectie paste zijn herstellenvordering aan aan de nieuwe wetgeving in de conclusie neergelegd op 14 januari 2021.

### 3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning in de periode van 28 juni 2018 tot en met 18 september 2019.

2.

Beklaagde heeft ter zitting de tenlasteleggingen niet betwist. Ze begreep wel niet wat het probleem was met de te steile trap aangezien deze trap louter zou uitgeven op de zolder. Ze was van mening dat alles thans hersteld was. Het EPC-verslag had ze pas deze morgen ontvangen en legde ze als stuk neer om te voegen aan het strafdossier.

3.

Tot en met 31 december 2020 bepaalde artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die een woning ter beschikking stellen die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, werden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Vanaf 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet-conform of overbewoond is worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van deze straffen alleen.

De straffen bepaald in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn dezelfde gebleven. De decreetswijziging leidde echter tot een mildere misdrijfschrijving waardoor niet elk feit dat strafbaar was onder artikel 20 van de Vlaamse Wooncode nog strafbaar is onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld strafbepaald strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: "een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont". Sinds 1 januari 2021 is het verhuren van een woning met slechts weinig en kleine gebreken hierdoor niet meer strafbaar.

Artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:

*2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;*

*3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning."*

Deze mildere strafbaarstelling moet conform artikel 2 Strafwetboek onmiddellijk toegepast worden in die zin dat de rechtbank thans enkel schuldig kan verklaren indien de felten zowel strafbaar zijn onder de oude misdrijfsomschrijving als onder de nieuwe misdrijfsomschrijving. De rechtbank moet aldus onderzoeken of de destijds vastgestelde gebreken thans te kwalificeren vallen onder de gebreken van categorie II of III. De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat. Wanneer er zeven of meer gebreken zijn van categorie I, wordt een gebrek van categorie II toegekend.

De concrete indeling van gebreken in verschillende categorieën werd verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (verder afgekort als MB van 26 november 2020).

Gelet op de duidelijke vaststellingen door de wooninspectie op 28 juni 2018 en 18 september 2019 is voor de rechtbank bewezen dat beklaagde een woning verhuurde die niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Gelet op de ernst van de gebreken zowel op 28 juni 2018 als op 18 september 2019 is bewezen dat deze woning ook niet conform was zoals bedoeld in de nieuwe Codex Wonen van 2021. Op beide tijdstippen werd vastgesteld dat de woning onbewoonbaar was omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's. De gebreken aan elektriciteit vormden een gebrek van categorie II onder de nieuwe wetgeving. Het louter afwezig zijn van rookmelders is reeds een gebrek van categorie II ingevolge artikel 28, §2, 1° van het MB van 26 november 2020 wat de woning in elk geval niet-conform maakte.

### **3.3 Straftoemeting**

1.

De rechtbank stelt vast dat de felten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgte periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde felten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

Beklaagde verhuurde een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en ook onder de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform was. De gebreken waren talrijk. Aldus bracht beklaagde de veiligheid, comfort en gezondheid van de bewoners in gevaar. Nochtans heeft elkeen het recht op menswaardig wonen. Beklaagde stelde duidelijk haar eigen financieel belang voorop.

3.

Beklaagde is 59 jaar oud en werd éénmaal veroordeeld voor een verkeersinbreuk en liep één correctionele veroordeling op voor huisdiefstal en oplichting. Ze komt nog voor alle gunsten in aanmerking.

Gelet op het feit dat de woning nog steeds niet hersteld is ondanks de vele beloften van beklagde en de winst die zij uit de verhuur kon bekomen, is de rechtbank van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete passend en noodzakelijk is.

#### 4. HERSTEL

De wooninspecteur vordert het herstel van de woning, genoemd in de dagvaarding. De herstellvordering is gesteund op het bewezen misdrijf. Zij strekt tot de uitvoering van werken om de woning conform te maken (volgens de huidige Codex Wonen 2021), en dit binnen een termijn van tien maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De herstellvordering van de wooninspecteur werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning. Zolang het bewijs van het herstel niet is geleverd, kan de herstellvordering regelmatig worden uitgeoefend. Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel een pv van uitvoering opgesteld door de wooninspecteur.

Beklaagde bewijst geenszins dat de woning hersteld is. Recent, op 28 oktober 2020, werd er nog een controle uitgevoerd waarbij nog vele gebreken werden vastgesteld. Beklaagde betwistte ook niet dat de trap niet vervangen werd. Haar verklaring dat deze trap slechts naar de zolder leidt is leugenachtig en blijkt geenszins uit het verslag van de wooninspectie. Op de tweede verdieping is een volwaardige slaapkamer (zie foto 52 op pagina 31 van het strafdossier). Uit het ter zitting neergelegd niet ondertekende EPC-verslag blijkt bovendien voor de rechtbank niet dat het dak voldoende geïsoleerd is (zonder dat de rechtbank zich waagt aan al te technische gevolgtrekkingen). In het EPC staat dat 73 m<sup>2</sup> van het dak te weinig geïsoleerd is, de daken energetisch niet in orde zijn, het appartement niet voldoet aan de energiedoelstelling 2050 en het EPC-label de categorie D behaalt.

De herstellvordering is voldoende gemotiveerd. Het herstel is noodzakelijk. Er is geen proces-verbaal van uitvoering van herstel.

De rechtbank kent beklagde een termijn van twaalf maanden toe om uitvoering te geven aan het herstel.

Gelet op het talmen van beklagde om tot het volledige herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd. De hierna bepaalde modaliteiten zullen beklagde aanzetten om tot een spoedig herstel over te gaan.

Overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente gemachtigd worden tot de ambtshalve uitvoering van het herstel.

|



Nu er geen bewoning meer was, is er geen reden om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

#### **5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

Omdat het door beklagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

#### **6. TOEGEPASTE WETTEN**

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid, 66;  
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);

#### **BESLISSING**

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van \_\_\_\_\_ en ten aanzien van de eiser tot herstel De Wooninspecteur,

#### **OP STRAFGEBIED**

De rechtbank:

- verklaart beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

**Bijdragen - vergoeding - kosten**

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdeclemen verhoogd, 200,00 euro bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 50,00 euro overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van 20,00 euro;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van 297,01 euro.

**HERSTEL**

De rechtbank:

- beveelt beklaagde over te gaan tot het herstel van het pand in de te wat impliceert: het uitvoeren van werken om de woning conform te maken, dit betekent werken uitvoeren tot de woning geen enkel gebrek meer heeft van categorie II of III;
- beveelt dat dit herstel moet gebeuren binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden;
- zegt dat op vordering van de wooninspecteur door beklaagde een dwangsom van 100 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden, wat geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek;
- beveelt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente onmiddellijk op de hoogte moet brengen wanneer zij de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd; de kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs;

- beveelt dat voor het geval voornoemde woning niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien; veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder.

**OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **ACHT MAART TWEEDUIZEND EENENTWINTIG** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van substituut-procureur des Konings  
~~Met~~bijsland van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd  
aan het Openbaar Ministerie  
Dendermonde, de **09 MAART 2021**  
De griffier-hoofd van dienst,

griffier-hoofd van dienst

