

BESTUURLIJKE INLICHTING

| |
|---|
| Vonnisnummer 2019/ 844 |
| Rolnummer 18G011521 |
| Systeemnummer 12RG38216 |
| Repertoriumnummer |
| Notitienunder parket GE66.RW.103500/2012 |
| Datum van uitspraak 15 maart 2019 |
| Naam beklaagden 1. 2. 3. 4. |
| |

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent
strafzaken**

Vonnis

kamer G30v

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1)
1066 geboren te ,) op , wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

2)
1067 geboren te , op , wonende te
, van Belgische nationaliteit

beklaagde

3)
1068 geboren te ,) op , wonende te
van Belgische nationaliteit

beklaagde

4)
1069 geboren te op , wonende te
van Turkse nationaliteit

beklaagde

De beklagde(n) om zijn/haar/hun verdediging voor te dragen en op conclusie van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken over volgende feiten:

A.

Bij inbreuk op het artikel 66 van het Strafwetboek en de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

als verhuurders, 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)

meer bepaald in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____ geboren te _____) op _____ en _____, geboren te _____ op _____ beiden wonende te _____ ;

De eerste en de derde:

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

1.een ongeschikte en onbewoonbare woning (gelijkvloers – _____) te hebben verhuurd aan _____

2.een ongeschikte en onbewoonbare woning (derde verdieping – _____) te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ op 21.09.2012 (zie stukken 4 t.e.m. 10)

De tweede

3.een ongeschikte en onbewoonbare woning (gelijkvloers – _____) te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ op 21.09.2012 (zie stuk 4)

8.

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

als een persoon die een woning ter beschikking stelt, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking te hebben gesteld

meer bepaald in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend

als , eigendom van , geboren te
op er geboren te op ,
beiden wonende te ;

de vierde

1.een kamer te hebben ter beschikking gesteld aan
eerste verdieping)

2.een kamer te hebben ter beschikking gesteld aan – eerste
verdieping)

te op 21.09.2012 (zie stukken 6 en 7)

de eerste en de derde

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

3.een ongeschikte en onbewoonbare woning (eerste verdieping – te hebben
verhuurd aan

4.een ongeschikte en onbewoonbare woning (tweede verdieping –) te
hebben verhuurd aan en

te op 21.09.2012 (zie stukken 4 t.e.m. 10)

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Gent. Zij vermeldt de
kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen
en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake
hypotheken.

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

De rechtbank heeft als tolk aangesteld _____, teneinde de vierde 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 terechtzitting van 21 september 2018.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 18 januari 2019.

De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019:

- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____, in haar eis tegen de eerste en de derde beklagde, voorgedragen door meester _____, advocaat te _____, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester _____, in de plaats van meester _____, beiden advocaat te _____;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw _____; substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklagde, _____, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester _____, advocaat te _____ Eedverbondkaai 40; die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de tweede beklagde, _____ in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf;
- de derde beklagde, _____, in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____, voornoemd; die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de vierde beklagde, _____ in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester _____, voornoemd; die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

- het gunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor wat betreft de vierde beklagde en het ongunstig advies voor wat betreft de eerste en de derde beklagde.

VOORAFGAANDELIJK

1. Aanvulling van de dagvaarding

In de dagvaarding wordt vermeld dat het pand gelegen te kadastraal gekend als _____ eigendom is van _____ en _____, beiden wonende te _____

Uit de kadastrale legger dd. 18 oktober 2018 blijkt dat het pand thans in eigendom toebehoort aan _____ met zetel te _____, en _____, wonende te _____, elk de helft van de volle eigendom hebben.

De dagvaarding dient dan ook te worden aangevuld als volgt:

Meer bepaald in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom is van _____ en _____, beiden wonende te _____; thans in eigendom toebehorend aan _____ met zetel te _____

2. Verbetering en aanvulling van de dagvaarding

2.1. Artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode werd met ingang van 11 augustus 2013 gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (BS 1 augustus 2013). Deze wijziging beoogde de integratie van het vroegere Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. De feitelijke gedragingen zoals die worden omschreven in de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.4 (volgens de strafwet die gold op het ogenblik van de feiten) blijven ook na deze wetswijziging (in tegenstelling tot hetgeen de verdediging voor de eerste en derde beklagde in conclusies opwierp) strafbaar. Hierbij wordt aangestipt dat de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode verstrengd zijn.

De dagvaarding dient wat betreft de tenlastelegging B.1 tot en met B.4 dan ook te worden aangevuld met de bepalingen: *thans strafbaar gesteld door artikel 20 § 1 Wooncode.*

2.2. Tenlasteleggingen B.1 en B.2 dienen te worden aangevuld met de woorden:

1. Een *ongeschikt en onbewoonbaar* verklaarde kamer te hebben ter beschikking gesteld aan
2. Een *ongeschikt en onbewoonbaar* verklaarde kamer te hebben ter beschikking gesteld aan

2.3. In de tenlasteleggingen B.3 en B.4 wordt verkeerdelijk vermeld dat een ongeschikt en onbewoonbare woning werd verhuurd. Dit betreft een materiële vergissing nu de vaststellingen van de wooninspectie op 21 september 2012 wat betreft het eerste verdiep (tenlastelegging B.3) en wat betreft het tweede verdiep (tenlastelegging B.4) telkenmale betrekking hadden op kamers.

De tenlasteleggingen B.3 en B.4 dienden derhalve te worden verbeterd als volgt:

B.3. Een ongeschikte en onbewoonbare kamer () te hebben verhuurd aan

B.4. Een ongeschikt en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

A. DE FEITEN

1.

Op 21 september 2012 omstreeks 20.00 uur brak brand uit in het pand gelegen aan de . De brandweer alsook de eerste beklagde die de eigenaar van het pand is, werden ter plaatse geroepen. Volgens de brandweer ontstond de brand door een kortsluiting in een stekker in de kamer op de eerste verdieping dan wel door een brandende sigaret op de zetel in deze kamer. Op de gevel van de woning stonden drie huisnummers vermeld stonden met name

Op het gelijkvloers bleek gevestigd te zijn met als uitbater de tweede beklagde die de ruimte huurde van de eerste beklagde. Hij verklaarde er niet te wonen, enkel zijn zaak was er gevestigd. De politie stelde vast dat zich hier de carwash met bijhorende kantooruimte bevond.

Op de eerste verdieping woonde de vierde beklagde . Zij deelde mee het appartement te huren via het van Ze verklaarde dat ze een maand geleden de woning diende te verlaten om onduidelijke redenen maar met goedkeuring van de eerste beklagde mocht ze in het pand blijven tot haar nieuwe woning klaar was. Ze verklaarde verder dat er twee vrienden van haar op bezoek waren zijnde en Zij zouden

toeristen zijn die er 1 à 2 weken blijven. De politie stelde vast dat deze personen sedert 14 juni 2012 van ambtswege afgevoerd werden op het adres _____ te _____

. De politie stelde verder vast dat aan de buitenzijde van twee linkse deuren en de centrale deur oogvizen met een hangslot werden aangebracht. De brandweer deelde mee dat deze hangsloten gesloten waren en zij deze opengetrokken hebben.

Op de tweede verdieping werden vier mannen aangetroffen en op de derde verdieping werden het gezin _____ en _____ met hun kind aangetroffen. Op de deuren naar de slaapkamers werden geen hangsloten aangetroffen.

Naar aanleiding van deze vaststellingen verklaarde de eerste beklagde dat er op het gelijkvloers een carwash gevestigd is en hij niet denkt dat er iemand woont. De eerste verdieping verhuurde hij aan het _____ van _____ die er twee mensen hulsveste die hij niet kent. Op de tweede verdieping wonen vier mannen van Bulgaarse origine en op de derde verdieping woont een gezin.

Aangezien naar aanleiding van deze vaststellingen kwam vast te staan dat de personen die ingeschreven stonden op het adres _____ niet overeenkwamen met de personen die werkelijk op dit adres verbleven alsook de vaststelling dat de kamerindeling niet overeenkwam met de gegevens die zij via de huisbaas verkregen, werd de Wooninspectie ingelicht.

2.

Op 25 september 2012 voerde de Wooninspectie een controle uit in het pand samen met de politie. Er werd vastgesteld dat er op het gelijkvloers een bord 'te koop' werd geplaatst via _____

De Wooninspectie stelde vast dat het pand een gesloten bebouwing betreft, opgebouwd uit een gelijkvloers, een eerste en tweede verdieping en een derde verdieping deels onder een zadeldak. Het pand heeft tevens een achterbouw onder een plat dak. Het pand omvat een carwash, twee zelfstandige woningen en twee kamerwoningen met gemeenschappelijke ruimten en kamers.

Het gebouw behaalde 30 strafpunten omwille van vastgestelde gebreken aan de elektriciteit met indicaties van ernstig risico op elektrocutie of brand (loshangende elektrische geleiders, openingen in de achterwand van het verdeelbord, gebrekkige randafwerking van stopcontacten,...er was tevens geen keuringsattest van de elektrische installatie aanwezig); indicaties van ernstig risico op ontploffing of brand (onvoldoende bevestiging van gasleiding op het gelijkvloers, geen gasafsluitkraan in de gemeenschappelijke keuken van kamerwoning 2, in de badkamer van kamerwoning 2 kwam de rookgasafvoer in aanraking met de plafondafwerking).

Op het gelijkvloers – volledig gehuurd door _____ - werd vastgesteld dat naast de car-wash er een woning gevestigd was. Deze woning werd gehuurd door _____ en _____. Deze personen waren tevens ingeschreven op dit adres (nummer _____. De woning behaalde 60 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De gemeenschappelijke functies voor kamerwoning 2 (eerste verdieping) behaalde 21 punten voor de keukenfunctie, 9 punten voor de badfunctie en 6 punten voor de toiletfunctie. Er werden drie punten aangerekend voor wat betreft de overschrijding van de bezettingsnorm in de keuken.

Kamer 1 (straatzijde rechts) behaalde 123 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
Kamer 2 (straatzijde links) behaalde 103 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
Kamer 3 (achterzijde) behaalde 96 punten en was ongeschikt.

De gemeenschappelijke functies in kamerwoning 3 (tweede verdieping) behaalde 13 punten voor de keukenfunctie, 13 punten voor de badfunctie en 10 punten voor de toiletfunctie. De bezettingsnorm bleek niet overschreden te zijn.

Kamer 1 (straatzijde links) behaalde 106 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
Kamer 2 (achterzijde rechts) behaalde 100 punten en was ongeschikt.

Woning 4 (derde verdieping) behaalde 43 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

De gebreken die werden veroorzaakt door de brand werden door de Wooninspectie apart omschreven.

3.

De eerste beklagde _____ werd na deze vaststellingen verhoord op 29 oktober 2012.

Hij verklaarde het gelijkvloers als winkel met woonst te hebben verhuurd. Het zou de bedoeling geweest zijn om de woning te gebruiken als bureau maar blijkbaar huisvestte de huurder er andere mensen in. Met stuk 123 werd de desbetreffende huurovereenkomst gevoegd. Hierop is te zien dat de huurovereenkomst werd afgesloten tussen de eerste beklagde en L _____ (ondertekend door de tweede beklagde in persoon) waarbij het gelijkvloers verhuurd werd als winkel met woonst bestaande uit een salon, slaapkamer, keuken, badkamer en winkel. De huurprijs bedroeg 1.100,00 euro per maand. Onder artikel 8 werd gestipuleerd dat de huurder *zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, geen beroep of handel uit te oefenen in de woning en er geen andere bestemming aan te geven dan deze van rustige en eerbare woonst*, *“de woning daadwerkelijk te bewonen”*, *“toegang te verlenen aan de eigenaar of zijn gevolmachtigde om de woning te bezichtigen”* (stuk 123-125).

De eerste verdieping verhuurde hij aan _____ die één kindje heeft. Hij verklaarde dat ze blijkbaar veel bezoek heeft waardoor er veel mensen blijven. De huurovereenkomst werd aan het dossier gevoegd met stuk 127. De tweede verdieping verhuurt hij aan vier mannen die elkaar goed kennen. Deze huurovereenkomst werd gevoegd met stuk 133. De derde verdieping verhuurde hij aan een gezin. Hiervan blijkt geen huurovereenkomst te zijn gevoegd.

Op de vraag van de Wooninspectie wat de stedenbouwkundige toestand van zijn pand is, antwoordde de eerste beklagde dat zijn BVBA het pand in 1992-93 kocht en het toen reeds ingedeeld zou zijn geweest in vier woningen. Hij kocht het pand in 2000 als particulier en stelde er zich nooit vragen bij of dit pand wel vergund was.

4.

De carwash werd op 30 november 2012 na keuring van de elektrische en gasinstallatie door de eerste beklagde en met goedkeuring van de Wooninspectie opnieuw in gebruik genomen.

5.

Op 28 maart 2013 begaf de wooninspectie zich ter plaatse nadat ze een melding kregen van de eerste beklagde dat het herstel werd uitgevoerd. Na controle bleek dat het gebouw 15 strafpunten behaalde. Woning 2 en 3 waren nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar. Woning 4 was ongeschikt.

De Wooninspectie vernam van de afdeling bouw- en woontoezicht van Stad _____ dat de vergund geachte toestand voor het pand drie zelfstandige woningen zijn. Voor de woning op het gelijkvloers was er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden, deze waren vergund als winkelruimten.

6.

Op 19 april 2013 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering over aan het Openbaar Ministerie.

Op 23 januari 2017 ontving de Wooninspectie een melding van herstel van de nieuwe eigenaar van het pand zijnde _____, zaakvoerder van _____ deelde toen telefonisch mee dat het pand hersteld werd naar de vergunde toestand zijnde een handelszaak op het gelijkvloers en drie zelfstandige woningen op de verdiepingen. De woningen waren niet bewoond.

Op 9 februari 2017 ging de Wooninspectie ter plaatse. Aanvankelijk verleende _____ geen toegang tot het gelijkvloers maar deed dit toch toen hem duidelijk gemaakt werd

dat de herstellvordering betrekking heeft op het hele gebouw. Er werd vastgesteld dat op het gelijkvloers een keukenblok en een badkamer in opbouw was zodat het vermoeden bestond dat dit niet als handelsruimte zou worden ingericht. Op de vraag of hij van plan was om dit gedeelte als studio of studentenkamer in te richten, stelde [naam] dat hij dit deed met toestemming van dienst bouwtoezicht van de Stad [naam]. Na contactname met [naam] bleek dit niet te kloppen (stuk 265).

Verder werd vastgesteld dat de woning op de tweede verdieping wel bewoond werd maar deze woning kon niet gecontroleerd worden daar de bewoner er niet was en er geen toestemmingsformulier was met het akkoord tot huiszoeking.

De Wooninspectie stelde tenslotte vast dat woningen 001, 0101 en 0302 nog steeds niet voldeden aan de Vlaamse Wooncode. Woning 0201 werd niet onderzocht. Er werd tevens een inbreuk op artikel 6.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

7.

[naam] verklaarde illegaal in ons land te verblijven en op het gelijkvloers van het pand te wonen sedert januari 2011 samen met [naam]. Hij kreeg de mondelinge toestemming van de tweede beklagde om daar te wonen. Zowel hijzelf als [naam] betalen elk 200,00 euro per maand huur aan deze beklagde. Hij stelde dat er een toilet en badkamer is voorzien.

De tweede beklagde [naam] verklaarde de zaakvoerder van [naam] te zijn. Hij stelde met de eerste beklagde begin 2008 een huurovereenkomst te hebben afgesloten waarin bepaald wordt dat hij de beschikking heeft over de carwash en het appartement op het gelijkvloers. Enkele maanden na de aanvang van de huur verhuurde hij het appartement. Hij stelde dat de eerste beklagde daarvan op de hoogte was en hij er geen problemen mee had. Het appartement werd niet constant door hem verhuurd, hij liet er maximaal twee mensen verblijven. [naam] zou er sedert 2011 wonen, [naam] kwam een viertal maanden later toe.

[naam] verklaarde op 27 september 2012 sedert een drietal jaar op de derde verdieping van het pand te wonen samen met zijn vrouw [naam] en twee kinderen. Aanvankelijk betrof dit verdiep een zolderverdieping die niet bewoond was. De eerste beklagde heeft het wat gerenoveerd en verhuurde het vervolgens als een zelfstandig appartement. Hij stelt dat de eerste beklagde zich niet veel aantrekt omtrent de staat van het appartement, hij zegt altijd dat hij gaat renoveren maar stelt het steeds uit. Het enige wat hem zou interesseren is het geld. De tweede beklagde zou tevens weten dat er vier Bulgaren wonen op de tweede verdieping. Hij betaalt 450,00 euro huur per maand en dit per overschrijving.

verklaarde dat [redacted] en [redacted] een koppel is en vrienden van haar betreffen die er een tijdje bij haar kwamen wonen omdat ze schrik had sedert een inbraak. Dit koppel zou gedurende een tiental dagen voor de brand bij haar gewoond hebben. Ze kwam in het pand terecht via een kennis die wist dat er iets te huur stond. Er hing een huurbrief uit. Ze leeft van een OCMW-uitkering en betaalt elke maand 450,00 euro cash in de hand van de beklaagde die het huurgeld komt ophalen. Het appartement was bij aanvang van de huur volgens haar niet in orde maar ze had geen keuze en had dringend nood aan een verblijf omdat ze zwanger was. Ze stelde verschillende keren de gebreken aan de eerste beklaagde gemeld te hebben en hij wist het zeer goed want hij kwam elke maand de huurgelden ophalen. Ze stelde hangsloten op de drie verschillende kamers te hebben gehangen omdat ze schrik had voor inbraak. Volgens haar heeft dit niets te maken met kamerverhuur.

[redacted] verklaarde sedert een jaar op de tweede verdieping samen met drie andere Bulgaren te wonen en zijn zoon [redacted]. Ze vonden deze woning via hun werkgever die de eerste beklaagde kent. Ze betaalden de huur steeds cash aan de beklaagde ofwel op café ofwel als ze hem ergens zagen. De woning was volgens hem niet in orde maar ze hadden geen andere keus om iets aan die prijs te vinden. De eerste beklaagde zei hen dat ze het zo aanvaard hadden en ze dus ook maar zo verder dienden te huren. [redacted] legde een gelijkaardige verklaring af. Hij verklaarde dat er op het gelijkvloers tevens twee Pakistani woonden.

8.

De eerste beklaagde werd herverhoord op 11 oktober 2012. In dit verhoor verklaarde hij dat de derde beklaagde [redacted] zijn echtgenote is en mede-eigenares is van het pand. Ze zou zich evenwel niet inlaten met de verhuring van het pand alsook niet met andere zaken die betrekking hebben tot hun eigendom.

Met betrekking tot het gelijkvloers stelde hij dat hij er niet op de hoogte van was dat [redacted] het appartement onderverhuurde, hij zou daartoe nooit zijn toestemming gegeven hebben. Hij liet er af en toe zijn wagen wassen maar zou nooit gezien hebben dat er iemand woonde.

Hij wist tevens niet dat [redacted] twee Bulgaren liet verblijven in haar appartement. Hij zou die mensen daar nooit gezien hebben. Hij stelde dat het huurgeld betaald wordt via het [redacted] van [redacted].

De huurgelden zou hij iedere maand gedeeltelijk cash ontvangen en er zouden ook huurders zijn die per overschrijving betalen. De huurders melden hem geen gebreken en hij zou er maar sporadisch komen. De huur voor [redacted] wordt via het [redacted] betaald.

9.

Blijkens stuk 112, 113 en 115 van het strafdossier (OK 2) verkochten de eerste en de derde beklaagde op 28 augustus 2015 het pand aan [redacted] in de notariële akte bevestigen de kopers op de hoogte te zijn van de wederrechtelijke indeling van het gelijkvloers dat als vierde woonentiteit wordt gebruikt en verklaarden tevens in kennis te zijn van de herstellvordering van de Vlaamse overheid per brief van 19 april 2013 en 23 april 2013. Dit werd tevens nog eens per afzonderlijke schriftelijke verklaring bevestigd (stuk 144).

B. BEOORDELING

TENLASTELEGGING A.1

10.

De eerste en de derde beklaagde worden onder de tenlastelegging A.1 als verhuurder vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning aan [redacted] te [redacted] op 21 september 2012.

De beklaagden betwisten deze tenlastelegging. De eerste beklaagde zou het gelijkvloers enkel verhuurd hebben met het oog op de uitbating van een carwash en kantoorruimte.

[redacted] zou bovendien nooit verklaard hebben daar te hebben gewoond. Bovendien zou de eerste beklaagde niet op de hoogte geweest zijn van de onderverhuring van het appartement aan [redacted] en [redacted]. Het gelijkvloers zou bovendien volgens de vaststellingen van de Wooninspectie vergund zijn voor handelsruimte en niet als zelfstandige woning. Er zou gekeken worden naar de effectieve bestemming van het goed wat in casu het verhuren van een handelsruimte en bureel betrof.

De rechtbank volgt deze redenering niet. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt immers dat de eerste beklaagde het gelijkvloers wel degelijk aan de tweede beklaagde verhuurde als winkel met woonst en dat deze woonst door de beklaagde ook zo ingericht werd. De rechtbank steunt zich hierbij op:

- stuk 150 (OK. 1) waaruit blijkt dat [redacted] werkzaam bij bouw- en woontoezicht van Stad [redacted] aan de Wooninspectie mededeelde dat er voor de woning op het gelijkvloers géén stedenbouwkundige vergunning voorhanden is en dat de ruimten op het gelijkvloers vergund zijn als winkelruimten;
- dat niet tegenstaande deze vergunde toestand - waarvan de beklaagde als eigenaar geacht wordt kennis te hebben - de beklaagde desondanks de winkelruimte inrichtte als een woonst en dit ook zo verhuurde hetgeen blijkt uit stuk 123 zijnde de huurovereenkomst en waarbij de eerste beklaagde met de hand de tekst "appartement" doorstreepte om vervolgens "winkel en woonst" te schrijven met opgave van de ruimtelijke grootte ervan; dat bovendien deze woonst duidelijk omschreven werd waaronder badkamer, slaapkamer, keuken,...hetgeen bezwaarlijk overeenkomt met een

- kantoorruimte; bovendien wees de eerste beklagde in artikel 8a van dit huurcontract de huurder erop hij geen beroep of handel mocht uitoefenen in de deze woning;
- ook op 25 september 2012 stelden de politie en Wooninspectie vast dat de 'handelsruimte' uit een leefkamer, slaapkamer, keuken en badkamer met douche, lavabo en een toilet bestond.

Deze bewijselementen zoals die voorliggen in het dossier spreken de door de eerste beklagde in conclusies ontwikkelde argumentatie op pagina 6 tot en met pagina 10 tegen. Het staat wel degelijk vast dat hij de ruimte naast de carwash als woning heeft verhuurd.

Gelet op de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie op 21 september 2012 (de ten laste gelegde datum) dat deze (niet vergunde) ingerichte woning 60 punten op het technisch verslag haalde waardoor de woning ongeschikt maar ook onbewoonbaar werd verklaard wegens de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's (ernstig risico op CO-vergiftiging) terwijl deze woning (zoals hoger aangenomen) verhuurd werd aan de tweede beklagde; is de tenlastelegging A.1 dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklagde.

Het verweer van de beklagde dat hij niet op de hoogte was van de onderverhuring van deze woonst door de tweede beklagde is verder niet relevant nu de eerste beklagde voor deze onderverhuring niet vervolgd wordt.

Bovendien heeft de eerste beklagde als verhuurder niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade. Bovendien waren de gebreken structureel van aard.

11.

De rechtbank oordeelt dat deze tenlastelegging niet bewezen is in hoofde van de derde beklagde gelet de verklaring van de eerste beklagde dat zijn echtgenote niets met de verhuring van dit pand te maken heeft. Het opsporingsonderzoek heeft het tegendeel niet aangetoond. Bovendien werd de derde beklagde niet verhoord omtrent de haar ten laste gelegde feiten.

De derde beklagde dient dan ook te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging A.1.

TENLASTELEGGING A.2

12.

De eerste en de derde beklagde worden onder de tenlastelegging A.2 als verhuurder vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning aan _____ en _____ te _____ op 21 september 2012.

De beklagden betwisten deze tenlastelegging. Zij zouden nooit de intentie gehad hebben om dit misdrijf te plegen. Zij zouden bij deze verhuur steeds gehandeld hebben als een normaal en zorgvuldig persoon en er zou nooit een klacht geweest zijn van de huurders.

De rechtbank acht deze tenlastelegging tevens bewezen in hoofde van de eerste beklagde en steunt zich daarbij op de gegevens van het strafdossier, waaronder:

- de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie op 21 september 2012 waarbij deze woning 43 punten op het technisch verslag haalde en derhalve ongeschikt maar ook onbewoonbaar was ingevolge de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's (waaronder de ontbrekende spijlen aan de trap en gebroken leuning);
- de verklaring van _____ waaruit blijkt dat hij deze gebreken wel degelijk herhaalde malen heeft aangekaart bij de eerste beklagde maar hij daar geen oor naartoe had omdat hij enkel geïnteresseerd was in de ontvangst van het huurgeld die hij maandelijks cash kwam ophalen zodat hij de slechte staat van deze woning wel zeer goed kende.

Deze objectieve vaststellingen tonen wel degelijk aan dat de beklagde geenszins heeft gehandeld als een normaal en zorgvuldig persoon. Het is daarbij niet relevant dat de beklagde wetens en willens heeft gehandeld. De onachtzaamheid terzake in zijn hoofde is voldoende om het wanbedrijf bewezen te verklaren.

13.

Deze tenlastelegging is niet bewezen in hoofde van de derde beklagde gelet de verklaring van de eerste beklagde dat zijn echtgenote niets met de verhuring van dit pand te maken heeft. Het opsporingsonderzoek heeft het tegendeel niet aangetoond. Bovendien werd de derde beklagde niet verhoord omtrent de haar ten laste gelegde feiten. De derde beklagde dient dan ook te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging A.2.

TENLASTELEGGING A.3

14.

Onder deze tenlastelegging wordt de tweede beklagde _____ vervolgd voor het verhuren van de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning op het gelijkvloers aan _____ en _____ te _____ op 21 september 2012.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat de woning door deze beklagde werd onderverhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten. De

tenlastelegging is bewezen in hoofde van deze beklaagde en werd ten andere door hem niet betwist tijdens de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 18 januari 2019.

TENLASTELEGGING B.1 en B.2

15.

Onder de tenlastelegging B.1 wordt de vierde beklaagde vervolgd om een kamer ter beschikking te hebben gesteld aan op 21 september 2012. Onder de tenlastelegging B.2 wordt zij tevens vervolgd om een kamer ter beschikking te hebben gesteld aan op 21 september 2012.

De beklaagde betwist deze tenlastelegging omdat zij geen kamer ter beschikking zou hebben gesteld aan noch aan.

De rechtbank volgt deze argumentatie niet.

De beklaagde heeft tegenstrijdige verklaringen afgelegd omtrent de vastgestelde aanwezigheid van en . Aldus stelde zij in eerste instantie ten aanzien van de politie dat deze personen toeristen waren die enkele dagen bij haar zouden verblijven. Geconfronteerd met de latere vaststellingen omtrent de aangebracht hangsloten op drie van de vier deuren in de gang van het door haar gehuurde appartement, wijzigde zij deze verklaring en stelde ze dat zij aan deze twee mannen vroeg om tijdelijk of langer bij haar te wonen omdat ze schrik had wegens een eerdere inbraak.

Dergelijke tegenstrijdige verklaringen overtuigen de rechtbank niet. Bovendien bekende de beklaagde met deze laatste verklaring dat zij de kamer ter beschikking stelde, de reden daartoe is irrelevant ter beoordeling van het haar ten laste gelegde wanbedrijf.

Verder dient gelet op de objectieve vaststellingen van de unit waarbij de politie vaststelde dat drie van de vier deuren voorzien waren van hangsloten en het gegeven dat de brandweer deze hangsloten open diende te breken nu deze op slot waren (hetgeen wel degelijk wijst op aparte bewoning); alsook de vaststelling dat in deze kamers telkenmale een slaapvoorziening was alsook een kast met kledij en ontspanningsvoorzieningen; de politionele vaststellingen dat zowel als op 14 juni 2012 ambtshalve afgeschreven werden in de ; dat deze vaststelling de eerste verklaring van de beklaagde tegensprekt dat deze personen toeristen zouden zijn; dat ook de verklaring van de beklaagde dat zij hangsloten aanbracht aan de kamers omdat zij schrik heeft van inbraak ongeloofwaardig is temeer het verdiep die zij huurde bereikbaar was via één deur en zij derhalve een hangslot op deze deur kon hangen als diefstalpreventie hetgeen evenwel niet het geval was; tenslotte de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie op 21 september 2012 dat de kamers niet voldeden aan de normen waardoor kamer 1 en kamer 2 ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard;

zijn de feiten onder de tenlasteleggingen B.1 en B.2 bewezen in hoofde van deze beklaagde.

TENLASTELEGGING B.3

16.

De eerste en de derde beklaagde worden onder de tenlastelegging B.3 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare kamer (zoals verbeterd) aan

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 29 september 2012 is gebleken dat een kamer bewoonde terwijl deze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten. Het is daarbij van geen belang dat de eerste beklaagde de volledige verdieping aan als woning verhuurde. Het zijn immers de vaststellingen van de politie en de wooninspectie op het ogenblik van de feiten die bepalend zijn voor de kwalificatie van de vastgestelde inbreuken.

De stelling van de eerste beklaagde dat hij deze kamer via het verhuurde aan wordt niet aannemelijk gemaakt en wordt ten andere tegengesproken door de verklaring van de vierde beklaagde die stelde dat zij het pand leerde kennen via een kennis van haar en er buiten een briefje "te huur" hing aan het pand. Het feit dat de huurgelden van deze beklaagde betaald werden via het betekent nog niet dat het dit pand aanbracht aan waardoor de beklaagde vrijuit zou dienen te gaan. De tenlastelegging is dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklaagde.

17.

Deze tenlastelegging is niet bewezen in hoofde van de derde beklaagde gelet de verklaring van de eerste beklaagde dat zijn echtgenote niets met de verhuring van dit pand te maken heeft. Het opsporingsonderzoek heeft het tegendeel niet aangetoond. Bovendien werd de derde beklaagde niet verhoord omtrent de haar ten laste gelegde feiten.

De derde beklaagde dient dan ook te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging B.3.

TENLASTELEGGING B.4

18.

De eerste en de derde beklaagde worden onder de tenlastelegging B.4 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare kamer (zoals verbeterd) aan
en te 21 september 2012.

Gelet op de vaststellingen van de politie en de wooninspectie is gebleken dat elk van deze slachtoffers een kamer bewoonden terwijl deze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten.

Het is daarbij van geen belang dat de eerste beklagde de tweede verdieping als één appartement verhuurde. Het zijn immers de vaststellingen van de politie en de wooninspectie op het ogenblik van de feiten die bepalend zijn voor de kwalificatie van de vastgestelde inbreuken.

Bovendien nam de eerste beklagde de namen van de vier slachtoffers in het huurcontract als huurder op zodat hij ze wel degelijk als aparte huurders, bewoners van kamers, zag.

Tenslotte blijkt uit de verklaring van dat hij regelmatig melding maakte van de gebreken in de kamers aan de eerste beklagde maar de eerste beklagde antwoordde hierop dat ze het zo aanvaard hadden en ze dus ook maar zo verder dienden te huren. De stelling van de eerste beklagde dat hij derhalve niet "wetens en willens" heeft gehandeld wordt hierdoor tegensproken en weerlegd. Bovendien volstaat onachtzaamheid om tot bewezenverklaring van het wanbedrijf te kunnen overgaan.

De tenlastelegging is bewezen in hoofde van de eerste beklagde.

19.

De tenlastelegging is niet bewezen in hoofde van de derde beklagde gelet de verklaring van de eerste beklagde dat zijn echtgenote niets met de verhuring van dit pand te maken heeft. Het opsporingsonderzoek heeft het tegendeel niet aangetoond. Bovendien werd de derde beklagde niet verhoord omtrent de haar ten laste gelegde feiten. Zij dient dan ook te worden vrijgesproken voor deze tenlastelegging.

C. DE STRAFTOEMETING

20.

De bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging A.1, A.2, B.3 en 8.4 (zoals telkenmale verbeterd en aangevuld), zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet in hoofde van de eerste beklagde zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging B.1 en B.2 (zoals verbeterd en aangevuld), zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet in hoofde van de vierde beklagde zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De eerste en de tweede beklaagde moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en zij hun verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en de financiële draagkracht in hoofde van de eerste beklaagde.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.


Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

21.

De eerste beklaagde beschikt over een relatief gunstig strafverleden. Hij werd in 2013 veroordeeld wegens een verkeersdelict. Op de – in ondergeschikte orde – gestelde vraag van deze beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen, gaat de rechtbank niet in nu deze gunst de beklaagde niet afdoende op het absoluut ontoelaatbare van zijn handelen zou wijzen. Deze beklaagde blijkt immers de feiten vooral vanuit financieel winstbejag te hebben gepleegd en trok zich weinig aan van het lot van zijn huurders. Deze gunst is niet aangepast aan de individuele persoonlijkheid van deze beklaagde.


De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. Een deel hiervan kan met uitstel van tenuitvoerlegging worden bekleed. Op die manier kan tevens recidive worden vermeden in hoofde van deze beklaagde.

22.

De tweede beklaagde  beschikt over een relatief gunstig strafverleden. Hij werd in 2014 veroordeeld wegens het sturen zonder verplichte verzekering, hetgeen tevens zijn normloze ingesteldheid aantoont. Deze beklaagde komt wel nog in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. Een deel hiervan kan met uitstel van tenuitvoerlegging worden bekleed. Op die manier kan tevens recidive worden vermeden in hoofde van deze beklaagde.

23.

De vierde beklaagde  beschikt over een blanco strafverleden. Op de – in ondergeschikte orde – gestelde vraag van deze beklaagde haar de gunst van de opschorting te verlenen, kan worden ingegaan. In tegenstelling tot de eerste beklaagde blijkt deze beklaagde niet vanuit enig financieel winstbejag te hebben gehandeld. De rechtbank is van oordeel dat het contact met politie en justitie deze beklaagde afdoende op het ontoelaatbare van haar handelen zal gewezen hebben.

De openbare orde en de maatschappij zullen immers voldoende gevrijwaard worden door de hierna vermelde maatregel.

Anderzijds zou de toepassing van een sanctie de toekomstmogelijkheden van de beklaagde overdreven in het gedrang brengen.

De onderhavige beslissing staat de latere toepassing van een straf, ingeval van nieuwe delinquentie, niet in de weg.

De beklaagde heeft nog geen veroordeling ondergaan tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden en de feiten schijnen niet van die aard te zijn dat ze bestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf.

De beklaagde heeft ter zitting van 18 januari 2019 haar instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

WOONHERSTEL

23.

Het pand werd zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst in vier zelfstandige woningen en een handelsruimte. De wooninspecteur vordert de veroordeling van elke beklaagde tot het aanpassen van het pand naar een stedenbouwkundig vergunde toestand, dan wel dat het wordt gesloopt tenzij de sloop verboden is.

De wooninspecteur vordert de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 17bis, §2 Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagden.

Zij vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

24.

Gelet op de vrijspraak in hoofde van de derde beklaagde voor alle feiten die haar ten laste werden gelegd, is de vordering van de Wooninspecteur ten aanzien van haar onontvankelijk.

25.

Daar de tweede en de vierde beklaagde tevens strafrechtelijk veroordeeld worden kunnen zij tevens veroordeeld worden tot het uitvoeren van de herstellvordering. De herstellvordering heeft immers een strikt persoonlijk karakter en maakt deel uit van de strafvordering.

Overeenkomstig artikel 20bis van de Wooncode kan de rechtbank naast de straf, de overtreder, bevelen om de werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de woningkwaliteitsvereisten.

Gelet op het feit dat de vierde beklaagde na de brand van 21 september 2012 een andere woning werd toegewezen en het pand nadien niet meer betrok gelet het ingevolge de vastgestelde gebreken volledig verzegeld werd; alsook gelet op het feit dat de eerste beklaagde

geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 125,00 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklagde gepleegde feiten.

De eerste beklagde wordt tevens veroordeeld tot de kosten van herhuisvesting in toepassing van artikel 17bis, §2 Vlaamse Wooncode.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

De vordering van

De vordering van deze burgerlijke partij ten aanzien van de derde beklagde is onontvankelijk gelet de vrijspraak in hoofde van deze beklagde voor de tenlastelegging B.3.

De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging B.3 staan in oorzakelijk verband tot de door deze burgerlijke partij geleden schade. De eerste beklagde is aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

De burgerlijke partij huurde een kamer die ongeschikt en onbewoonbaar was.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 450,00 euro als morele schadevergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden. Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft zij op haar beurt kamer ter beschikking gesteld.

De rechtbank oordeelt dat in die omstandigheden het bedrag van 150,00 euro een redelijk en billijk bedrag kan vormen.

De rechtbank stelt vast dat de burgerlijke partij geen vergoedende en/of gerechtelijke intresten op de toegekende hoofdsom vordert.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven en geleden door andere personen dan de reeds gestelde burgerlijke partijen, past het de burgerlijke belangen aan te houden gezien de zaak wat die belangen betreft niet in staat van wijzen is.

* * * * *

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 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 65, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6, 13 van de Wet van 29 juni 1964;

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

VOORAFGAANDELIJK

Verbetert en vult de dagvaarding als volgt:

"A. ...

Meer bepaald in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom is van _____ en _____ beiden wonende te _____; thans in eigendom toebehorend aan _____ met zetel te _____

B.

Bij inbreuk op artikel 17....

Thans strafbaar gesteld door artikel 20 § 1 Wooncode.

De vierde

1. Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben ter beschikking gesteld aan _____ (eerste verdieping)
2. Een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben ter beschikking gesteld aan _____ (_____ - eerste verdieping)

De eerste en de derde

3. een ongeschikte en onbewoonbare kamer (eerste verdieping - _____) te hebben verhuurd aan _____
4. een ongeschikte en onbewoonbare kamer (tweede verdieping - _____) te hebben verhuurd aan _____ en _____

(...)"

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**Ten aanzien van**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.3 en B.4 (zoals telkenmale aangevuld en verbeterd), bewezen;

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.3 en B.4 (zoals telkenmale aangevuld en verbeterd), SAMEN, tot een **GELDBOETE van DUIZEND EURO (€1.000,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijftig decimes, aldus gebracht op **ZESDUIZEND EURO (€6.000,00)**.

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

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

* **VIJFHONDERD EURO (€500,00), gebracht op drieduizend euro (€3.000,00), of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van DUIZEND EURO (€1.000,00);**

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 (€25,00)**, verhoogd met zeventig decimes, aldus gebracht op **TWEEHONDERD EURO (€200,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A.3 (zoals aangevuld), bewezen;

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging A.3 (zoals aangevuld), tot een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO (€500,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijftig decimes, aldus gebracht op **DRIEDUIZEND EURO (€3.000,00)**.

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

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

* **TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (€250,00), gebracht op duizend vijfhonderd euro (€1.500,00), of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO (€500,00);**

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 (€25,00)**, verhoogd met zeventig decimes, aldus gebracht op **TWEEHONDERD EURO (€200,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde vrij voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A.1, A.2, B.3 en B.4 (zoals telkenmale aangevuld en verbeterd).

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen B.1 en B.2 (zoals aangevuld), bewezen;

Gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling ten voordele van gedurende een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

WOONHERSTEL

Beveelt het pand gelegen te , kadastraal gekend als af te breken, tenzij de sloop verboden is, dan wel moet worden hersteld conform een aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand, onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode alsook de eventuele herhuisvestigingskosten en de kosten van artikel 17, §2 van de Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 338,38 EUR.

Veroordeelt de eerste, de tweede en de vierde beklagde HOOFDELIJK tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 309,92 EUR.

Laat de kosten wat betreft de derde beklagde, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten laste van de Staat, begroot op 28,46 EUR.

Legt ELKE veroordeelde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van ÉÉNENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (€51,20)

Veroordeelt de eerste, de tweede en de vierde 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 TWINTIG EURO (= 20,00 EUR).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

De vordering van

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

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **HONDERDVUFTIG EURO {€150,00}**.

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van 180,00 EUR.

De overige burgerlijke belangen

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

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van 15 maart 2019

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

voorzitter
substituut-procureur des Konings
griffier.