



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 13
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 mei 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 20CO52303 Rolnummer
Notitienummer parket OU66.WI.100200/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Oudenaarde
Kamer 09

Vonnis

HYPOTHEEKWET – KANTOOR RECHTSZEKERHEID
REF

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDE :

geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

TENLASTELEGGINGEN

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek:

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk**

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te op 19 augustus 2020

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

2 te In de periode van 1 oktober 2017 tot en met 19 augustus 2020

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als

, in eigendom toebehorend aan

geboren , wonende te , ingevolge akte van aankoop dd.
30/11/2009, verleden voor notaris te

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 **23.690,00 euro**
zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

-huuropbrengst woning B: gedurende de periode 01/11/2017 tot en met 31/10/2019 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 690,00 euro = 16.560,00 euro en van 01/11/2019 tot en met 30/08/2020 of 10 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 713,00 euro = 7.130,00 euro

1. PROCEDURE

1.
De zaak werd ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 6 maart 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- het openbaar ministerie, bij monde van substituut-procureur des Konings ;
- de beklaagde , bijgestaan door haar raadsman , advocaat
met kantoor te .

De zaak werd in beraad genomen en voor uitspraak gesteld naar de openbare terechtzitting van 3 april 2025. Aangezien het beraad dan niet was beëindigd, werd de uitspraak verdaagd naar de openbare terechtzitting van heden.

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.
De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

De dagvaarding werd overschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het betrokken onroerend goed gelegen is, zoals voorzien in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De strafvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten en hun beoordeling

3.
De beklaagde verhuurde een woning gelegen aan de

Het betreft een pand dat onderverdeeld is in twee woonentiteiten. Het gelijkvloers, een handelspand met woonfaciliteiten, werd verhuurd aan _____ sedert 1 maart 2015. Het appartement op de eerste en de tweede verdieping werd verhuurd aan _____ van 1 oktober 2017. De huur werd door haar opgezegd tegen 30 juni 2021. Pas bij vonnis van de vrederechter te _____ van 11 augustus 2021 kreeg de beklaagde opnieuw beschikking over het pand.

Naar aanleiding van een vraag tot huursubsidie door _____, werd een controle op de woonkwaliteit in het voormelde pand uitgevoerd op _____.

De verbalisanten stellen daarbij onder meer het volgende vast aan de woning nummer _____

Dakisolatie: Tijdens het conformiteitsonderzoek kon niet worden vastgesteld of het dak van het pand voorzien is van dakisolatie. Ens geen EPC gekend. Vanaf 01/01/2021 is een woning ongeschikt wanneer tijdens een conformiteitsonderzoek niet vastgesteld kan worden of er dakisolatie is geplaatst en als er geen EPC werd afgeleverd voor de onderzochte wooneenheid waaruit blijkt dat er dakisolatie is.

51: Er zijn stopcontacten waarvan de aardingspen niet is aangesloten op een aardingsinstallatie op volgende plaatsen in de woning:

- leefruimte 2x
- keuken werkblad 2x
- 1e verdieping, traphal 2x
- slaapkamer 2 (alle stopcontacten)
- slaapkamer 3 (alle stopcontacten)
- slaapkamer 4 (alle stopcontacten)
- badkamer 2e verdieping, lavabomeubel.

Stopcontacten, voorzien van een aardpen maar niet aangesloten op een aardgeleider, geven een vals gevoel van veiligheid. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardgeleider (toestellen klasse I: koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer,...) Het is nodig de aardpen aan te sluiten op de aardgeleider.

In slaapkamer 4 is er een lichtschakelaar met een ontbrekend beschermplaatje.

De elektrische installatie wordt best nagekeken door een erkend installateur.

61: In de badkamer op de eerste verdieping is er een verwarmingstoestel op gas met een muuraansluiting (type C). Het toestel is echter losgekomen uit zijn bevestigingen en helt over. De krachten die worden uitgeoefend op de gasleiding kunnen voor een lek zorgen. Het toestel moet vast bevestigd worden op de muur zodat leidingen niet kunnen afbreken.

71: De watermeter en hoofdkraan bevinden zich in nr _____ op het gelijkvloers, en zijn niet toegankelijk voor de bewoners van nr _____.

Bijkomende opmerkingen: Tijdens het conformiteitsonderzoek kon niet worden vastgesteld of het dak van het pand voorzien is van dakisolatie. Er is geen EPC met een R-waarde dakisolatie gekend. Vanaf 01/01/2021 is een woning ongeschikt wanneer tijdens een conformiteitsonderzoek niet vastgesteld kan worden of er dakisolatie is geplaatst en als er geen EEC werd afgeleverd voor de onderzochte wooneenheid waaruit blijkt dat er dakisolatie is.

De verbalisant weerhoudt een totaal van 34 strafpunten.

In de woning nummer _____ werd geen controle uitgevoerd, gezien de bewoner afwezig was. Op basis van de aanwezige strafpunten in de andere wooneenheid in het gebouw, werd besloten tot de ongeschiktheid van alle wooneenheden in het gebouw.

De beklaagde stelt in haar antwoordformulier naar aanleiding van, de ontvangen vragenlijst, onder meer het volgende over de woning nr.

Bij aankoop van het pand was het leeg en sterk te renoveren (bijlage 1). Het pand stond al meer dan 10 jaar te koop (was vroeger een bakkerij). Volgende renovaties die zijn uitgevoerd: sanitair, vloeren, nieuwe deuren, elektriciteit, centrale verwarming,..., uiteindelijk een zeer grondige en diepgaande renovatie (1,5 jaar bezig geweest) om als eindresultaat een winkel) en een loft (woongedeelte) achteraan te creëren. Ikzelf trok er met in na de verbouwingen en na 4 jaar kwam er een breuk waardoor er is blijven wonen en nu nog steeds mijn huurder is.

Door een geschil met de elektrische installateur) werden de werken gestaakt in een fase van onmacht. Met de installateur was er altijd iets....hij kwam niet opdagen, foutieve factuur bv. uren aanrekenen die hij niet presteerde) Kort daarop is hij ook failliet gegaan. De 2 de installateur deed volmakende werken zowel in de winkel als in de privé. We beschikten wel niet over zijn werken (bekabelingsplan van de elektriciteit) en daardoor was de volgende installateur niet voldoende van kennis om de installatie te volmaken qua elektriciteit. Door de grote investeringskost voor de renovatie diende ik een tijd te pauzeren in afwachting van de totale renovatie. Ik geef toe dat ik de voorbije 7 jaren te weinig aandacht schonk aan het conform maken van mijn pand en dit omwille van medische en persoonlijke redenen.

(...)

Er zijn geen klachten door op vlak van de woningkwaliteit. Er zijn echter wel klachten van de huurder boven hem waar de kinderen van de huurder op het platform van Hannes lopen en met een zaklamp binnen schijnen door zijn velux in zijn privé. Ook al is dit verboden en is dit al meerdere malen gemeld (door en mezelf) dat dit niet kan! Net zoals de vriendjes van haar kinderen uit te nodigen en doodleuk op het platform rond te lopen en lawaai te maken

(...)

Ikzelf, de verhuurder, heb het pand voor de laatste keer bezocht in oktober 2019.

(...)

Ikzelf, de verhuurder was niet op de hoogte van de gebreken beloofde om zelf de parlofoon te installeren. Tot op de dag van vandaag is dit nog steeds niet gebeurd. De waterteller die in de kelder bij hangt, ben ik wel op de hoogte. Ikzelf ga sowieso alles in het werk stellen om dit in orde te brengen om aan de normen te voldoen.

(...)

Ik dank jullie voor het signaal dat jullie mij gaven voor het conform maken van mijn pand. Ikzelf zal proberen om de perfectie na te streven zodat alles in orde komt qua kwaliteitsnormen voor mijn huurders. In samenspraak met de medewerking van mijn huurders om de werken te kunnen uitvoeren

Over de woning nr. stelt zij onder meer het volgende:

Sinds de verhuring zijn volgende werken uitgevoerd:

- 1) 6 nieuwe ramen (dubbelglas) aan de voorgevel van verdieping 1 en 2 (okt 2015...zie bijlage 8)*
- 2) Nieuwe douchecabine op verdieping 1 (juli 2017... zie bijlage 5)*
- 3) Nieuwe waterverwarmer in de keuken (april 2017....zie bijlage 6)*
- 4) Leefruimte en keuken volledig herschilderd (jaar 2013)*
- 5) Parket afgeschuurd en vernist (jaar 2013)*

Ikzelf, de verhuurder, onderhoudt het contact met de huurder. Het contact met haar is een grote ramp. Ze antwoordt nooit op een sms. Zelfs niet na het inspreken op haar voicemail na verschillende pogingen. Haar in box van haar gsm is soms vol en kan je helemaal niets inspreken. Wanneer in oktober de huurindex wordt aangepast, moet ik minstens 2 a 3 maanden op voorhand contact "proberen" zoeken om een afspraak bij haar vast te leggen om eens langs te komen. Het is zo een ramp wanneer ik bel met mijn gsmnummer zichtbaar op haar scherm dat ze gewoon haar telefoon niet opneemt. Als ik mijn nummer verberg op mijn telefoon, heb ik heel soms de kans dat ze opneemt want dan weet ze niet wie haar belt. De schade aan deuren en deurklink (aangebracht door haar zoon die hem eens wou afreageren in een kwade bui) wist ik na een bezoek voor de huurindex van 2019. heeft het niet gemeld toen het effectief gebeurd was. Na vele pogingen te ondernemen voor contact met haar te hebben, heeft NOOIT

geantwoord. Uit armoede hebben we zelfs een vakman die kwam kijken naar de deuren moeten afbellen want ik geraak gewoon niet binnen in mijn eigen eigendom! De schade aan de badkamer wist ik ook....heb daarvoor product gekocht en de schuurmachine van mijn moeder mogen lenen. was bereidt om dit zelf op te schuren en de vloer te behandelen heb daar de schuurmachine enige tijd daar gelaten maar heeft het NOOIT gebruikt had op een bepaald moment een verkeersongeval met haar brommer en had vele zware letsels. Dit werk is dan uitgesteld geweest (met alle respect). Ikzelf wou een datum prikken om het op te lossen om het samen met mijn moeder te doen. Na 7 berichten in 9 dagen gestuurd te hebben, gaf ze nooit een antwoord en is dit probleem van de beschadiging van de deuren nooit opgelost geweest. Alles wat er "stuk" of "beschadigd" is geraakt, ben ikzelf te weten gekomen door te gaan kijken (als ik er binnengeraak natuurlijk). Het slot van de brievenbus was eruit....zijzelf ging dit oplossen door een nieuw slotje te kopen zodanig dat haar brievenbus niet meer openstond. Ze had dan zogezegd een slot gekocht...maar het was het verkeerde. Ondertussen hield ze haar brievenbus dicht met dikke tape want anders viel at haar post op het voetpad. Er is daar 2 jaar overgegaan wanneer die brievenbus uiteindelijk gemaakt is door mezelf en mijn vriend. Zelf een nieuw slot gaan kopen en zelf geïnstalleerd (ook al is dit haar werk want het is beschadigd geraakt door haar of haar kinderen)

*HAAR CONTACT TUSSEN MIJ IS NIHIL EN EEN GROTE RAMP. Soms denk ik dat ze heel veel te verbergen heeft waardoor ik niet binnen mag en mij straal negeert in berichten en mails.
(...)*

Het verwarmingstoestel die losgekomen is van de muur in de badkamer, de schade aan de afvoerbak van de wc, borstweringen te laag en de rolluiken die stuk zouden zijn: wist ik helemaal niets van. Rookmelders gingen er en dakisolatie is aanwezig op de zolder. Ik heb echter geen EPC certificaat maar ik breng dat sowieso in orde wanneer al de werken zijn uitgevoerd en voltooid zijn. De elektriciteit, de trapleuning, de deurbel, vloer in de badkamer, schade aan de deuren en deurklink, de wanden aan de inkomhal en de waterteller was ik wel op de hoogte.

(...)

Ik dank jullie voor het signaal dat jullie mij gaven voor het conform maken van mijn pand. Ikzelf ga proberen om de perfectie na te streven zodat alles in orde komt qua kwaliteitsnormen voor mijn huurder. Samen met de medewerking van mijn huurder om de werken te kunnen uitvoeren.

Er werd een hercontrole uitgevoerd op 23 september 2022. De woning nr. (gelijkvloers) is conform. De woning nr. is ongeschikt, gezien er 2 ernstige gebreken cat. II zijn vastgesteld: er zijn geen twee vrije geaarde stopcontacten in de keuken, verschillende stopcontacten zijn voorzien van een aardpen die niet aangesloten is op een aardgeleider, wat voor een vals gevoel van veiligheid kan zorgen.

Er werd door het openbaar ministerie een minnelijke schikking van 4.500 euro voorgesteld, die evenwel onbetaald bleef.

b) Beoordeling

4.

De beklaagde moet zich onder de enige tenlastelegging verantwoorden voor het verhuren van twee gebrekkige woningen, met de omstandigheid dat zij van deze verhuring een gewoonte heeft gemaakt.

De beklaagde betwist haar schuld aan de haar ten laste gelegde feiten. Zij stelt, sterk samengevat, dat het pand dat aar werd verhuurd wel geschikt was, en gezien hier geen controle werd uitgevoerd, het tegendeel niet blijkt uit de strafinformatie. Over het pand dat aan werd verhuurd, erkent zij dat er een aantal gebreken waren, maar zij stelt dat het merendeel van de gebreken werden veroorzaakt door de huurder en haar niet toerekenbaar zijn.

5.

Het misdrijf, voorwerp van de enige tenlastelegging, omvat drie materiële constitutieve bestanddelen: het moet gaan over (1) een woning, (2) die niet-conform (of overbewoond) is en (3) die wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Daarnaast is een moreel element vereist, een strafbaar opzet. In dit geval heeft de wetgever, door het opzet niet nader wettelijk te omschrijven, ervoor geopteerd om 'onachtzaamheid' als voldoende strafbaar opzet te weerhouden.

Dit wil zeggen dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het bestaan van onachtzaamheid kan worden afgeleid uit het louter materiele gepleegde feit en de vaststelling dat dit feit kan worden toegerekend aan de beklaagde, met dien verstande dat de beklaagde dus zal vrijuitgaan wanneer er sprake is van overmacht, onoverwinnelijke dwaling of een andere schulduitsluitingsgrond.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat een eigenaar/verhuurder geacht wordt regelmatig te controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en dient zij regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren. Verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, maar zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand.

Vormen geen (*a priori*) rechtvaardigingsgrond:

- Het feit dat de huurder zelf geen melding doet van de (ernstige) gebreken en/of de aanvaarding van de huurder van de staat van het pand.
- (Beweerde) menslievendheid.
- De aanwezigheid van een vooraf afgeleverd conformiteitsattest. Dit is in wezen de weergave van een momentopname. De mogelijkheid bestaat, zoals bij elke andere controle, dat gebreken niet worden vastgesteld of opgemerkt, al dan niet omwille van 'camouflage' ervan door de verhuurder. De aanwezigheid van een dergelijk attest verhindert evident ook niet dat er nadien ook bijkomende gebreken ontstaan. Bovendien wordt dit attest afgeleverd niet afgeleverd door de dienst van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Tenslotte verwijst de rechtbank ook naar de bepalingen van artikel 3.9 Vlaamse Codex Wonen, dat de omstandigheden vermeldt waardoor een conformiteitsattest van rechtswege vervalt.
- Vernielingen door de bewoners, waardoor de woning niet meer aan de minimale woningkwaliteitsvereisten voldoen, indien niet de nodige maatregelen worden genomen door de verhuurder om (onder meer) de gebreken te herstellen en/of de huurder aan te zetten de nodige herstellingen te verrichten en/of, zo nodig, zich in rechte te voorzien om (bijvoorbeeld) de huurder uit te zetten.

Dienaangaande kan worden verwezen naar de plicht die de huurder heeft tot het in stand houden van de minimale woningkwaliteitsvereisten, enerzijds door de noodzakelijke werken uit te voeren die haar als eigenaar toekomen, maar ook door er op toe te zien en te benaarstigen dat de noodzakelijke werken worden uitgevoerd waarvoor de huurder aansprakelijk is.

De aanvaarding van de staat van het pand door de huurder is, behoudens in geval van een renovatiehuurovereenkomst, niet relevant bij de beoordeling van de schuld. De gecodificeerde huurwetgeving is immers net ingegeven ter bescherming van de zwaksten, waarbij dient te worden voorkomen dat de aanvaarding van een eventuele gebrekkige of zelfs gevaarlijke staat van een pand, zou zijn ingegeven door financiële motieven, en bij gebrek aan alternatief

6.

In casu stelt de rechtbank vast, dat zelfs indien de gebreken die beweerdelijk (en zeer waarschijnlijk) door de huurder werden aangebracht buiten beschouwing worden gelaten, de woning nog steeds niet zou voldoen aan de normen. De rechtbank leidt dit af uit het resultaat van de herkeuring van 23 september 2023, waarbij de gebreken aan de woning die zeer waarschijnlijk door de huurder werden aangebracht werden hersteld, en waarbij nog steeds niet conform was, gelet op de gebreken aan de elektriciteit.

De beklaagde erkende in het antwoordformulier ook dat zij op de hoogte was van (onder andere) de gebreken aan de elektriciteit en de borstwering. Dit betreffen structurele gebreken.

In die omstandigheden is de tenlastelegging A.2 bewezen in hoofde van de beklaagde.

7.

Anders is het wat de woning nr. betreft – tenlastelegging A.1. Daar werd initieel geen controle uitgevoerd, de ongeschiktheid van de woning werd slechts afgeleid op het hoge aantal strafpunten dat werd behaald in de wooneenheid die in hetzelfde gebouw gevestigd is. Bij de herkeuring bleken er geen noemenswaardige gebreken te zijn aan de wooneenheid.

Hoewel deze beoordelingswijze in wezen algemeen aanvaard wordt, gezien het aannemelijk is dat ernstige gebreken in de veiligheid in een woningeenheid in een groter geheel in wezen ook impact heeft op de veiligheid van het gebouw, en dus van alle andere wooneenheden in hetzelfde gebouw, volstaat dit gegeven in dit geval evenwel niet om tot de ongeschiktheid van deze woning te besluiten.

Een deel van de vernielingen werd hoogstwaarschijnlijk toegebracht door de huurder, waarbij deze schade aan de beklaagde in wezen niet toerekenbaar was, gezien uit de strafinformatie kan worden afgeleid dat zij 1) wel degelijk regelmatige controles uitvoerde in haar woning, 2) stappen ondernam om de huurder tot herstel te laten overgaan en 3) uiteindelijk de huurder bij vonnis van de vrederechter heeft laten uitzetten om dan toegang te krijgen en tot herstel te kunnen overgaan.

Ondanks de vraag daartoe van de rechtbank (en het openbaar ministerie), heeft de inspectiedienst niet geduid of en in welke mate het gebouw nog ongeschikt zou zijn geweest indien de huurdersbeschadigingen buiten beschouwing zouden zijn gelaten.

Het staat met andere woorden niet vast dat, indien de 'huurdersgebreken' buiten beschouwing worden gelaten (gezien ze niet toerekenbaar zijn aan de beklaagde), het gebouw nog voldoende strafpunten zou hebben behaald, waardoor alle wooneenheden ongeschikt moeten worden verklaard.

Deze twijfel moet in het voordele van de beklaagde worden geïnterpreteerd. De vrijspraak dringt zich op voor de tenlastelegging A.1.

c) Straftoemeting

7.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst nog zulke feiten te plegen.

Door het plegen van deze feiten heeft de beklaagde aangetoond dat zij onvoldoende respect heeft

voor de geldende rechtsregels.

Zij heeft een woning verhuurd die niet voldeed aan de vereiste normen. Zij was hierbij minstens nalatig.

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 Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

De beklaagde moet beseffen dat zij bij het verhuren van een woning ook aan deze – soms zeer strikte – normen moet voldoen.

Zij moet worden geresponsabiliseerd.

8.

De beklaagde is momenteel jaar oud, zij beschikt nog over een blanco strafregister. Dit is een gunstig gegeven dat haar ten goede mag komen.

De beklaagde verzocht dat, indien zij schuldig zou worden verklaard, haar de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een gunstig advies.

Er zijn voldoende gronden om in te gaan op het verzoek van de beklaagde. Het doorlopen van deze strafrechtelijke procedure op zich volstaat om haar te confronteren met het strafbaar karakter van de feiten.

Het is zeker niet aangetoond dat de beklaagde handelde uit kwade wil of met slechte bedoelingen. Wel integendeel blijkt uit de strafinformatie, en meer in het bijzonder uit de gevoegde correspondentie met de wooninspecteur, dat zij alle intenties had om zich aan de regelgeving te houden. Het merendeel van de vastgestelde gebreken is hersteld, reeds lopende het onderzoek.

Het opleggen van een bestraffing, zelfs met uitstel van tenuitvoerlegging, maakt dat de beklaagde niet langer over een blanco strafregister zou beschikken, wat haar toekomstmogelijkheden op een onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. Niets belet overigens dat in geval van nieuwe delinquentie binnen de proefperiode, door de rechtbank bepaalde op 2 jaar, deze feiten alsnog worden bestraft.

De beklaagde dient immers goed te beseffen dat de opschorting kan worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste een maand (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek) tot gevolg heeft gehad.

9.

Het openbaar ministerie vorderde in de dagvaarding dat de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen zouden worden uitgesproken.

De rechtbank gaat niet in op dit verzoek. Het betreft een facultatieve bijkomende straf, die in het licht van wat hierboven is vastgesteld, als een overbestrafing moet worden beschouwd.

d) Bijdragen en kosten

10.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 61,01 euro bedraagt.

11.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 26 euro bedraagt.

12.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie wordt de beklaagde ook veroordeeld in de kosten, jegens de openbare partij.

3.BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

13.

Omdat het door de beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv.

4.TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art 66, 100
- art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Wet van 29 juni 1964: art. 1, 3 en 8
- KB van 28 december 1950
- Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
- Wet van 5 maart 1952
- Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
- Wet van 26 juni 2000: art. 4
- Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4
- Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194,
- Wet van 15 juni 1935

door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSpraak

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt:

OP STRAFGEBIED

- spreekt de beklaagde vrij voor de feiten van de tenlastelegging A.1.
- verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlastelegging A 2 en gelast, met haar instemming, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een proeftermijn van 2 jaar;

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- veroordeelt de beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- legt bovendien aan de veroordeelde een vergoeding op van 61,01 euro,
- veroordeelt de beklaagde tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 349,38 euro;

OP BURGERLIJK GEBIED

- houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 mei 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

- , rechter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier .