

Parkeetr. : GE62.RW.100801/08  
Griffiennr. : 2009/3868

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 17 NOVEMBER 2009**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éénentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

op \_\_\_\_\_, gepensioneerde, geboren te \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_

**VERDACHT VAN :**

- A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, thans strafbaar gesteld door de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), zoals gewijzigd bij decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking, in casu door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ in de periode van 17.08.2007 tot 09.09.2007.

B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder, als eventuele onderhuurder, als persoon die een woning ter beschikking, 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), in casu door een woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 09.09.2007 tot 20.03.2008.

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 3.710,00 EUR

zijnde

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

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

**Berekening:**

huuropbrengst van 530,00 EUR per maand gedurende 7 maanden

**DE PROCEDURE**

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 6 oktober 2009.

De zaak werd voor behandeling in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 3 november 2009.

3. Op de openbare terechtzitting van 3 november 2009 aanhoorde de rechtbank :

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door mevrouw Caroline Blomme, substituut-Procurator des Konings;
- de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Evelyne Hostyn, advocaat te 9830 Sint-Martens-Latem, Kouterbaan 14.
- het gunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

\* \* \*

#### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

##### 1. De feiten en hun kwalificatie:

Naar aanleiding van een klacht van de huurster wegens vochtigheidsproblemen werd op 7 maart 2007 een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd van de woning gelegen op het gelijkvloers van de

Er werd gevaar voor elektrocutie vastgesteld alsook diverse vochtproblemen en een gebrek aan verluchtingsmogelijkheden. Met 43 punten op het technisch verslag was de woning ongeschikt.

Het besluit tot ongeschiktheitsverklaring van 10 mei 2007 bereikte de eigenaar niet, daar het stuk naar zijn oude woonplaats werd gestuurd.

Een nieuwe controle op vraag van de nieuwe huurder op 19 februari 2008 gaf aan dat het pand nog steeds ongeschikt was met 30 punten op het technisch verslag. Nu in hoofdzaak wegens een gevaar voor koolstofmonoxidevergiftiging die voorheen niet was opgemerkt.

Ook deze problemen werden opgelost zodat de eigenaar op 30 april 2008 een conformiteitsattest voor het pand verkreeg.

## **2. Bespreking:**

De materiële vaststellingen werden niet betwist. Wel betwist de beklagde het morele element van het misdrijf omdat het besluit van ongeschiktheitsverklaring hem niet bereikt had.

Het tenlaste gelegde misdrijf – de overtreding van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode – is niet afhankelijk van het bestaan van een ongeschiktheitsverklaring maar stelt vast van zodra een woning wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning terwijl deze niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids-, of kwaliteitsnormen. Er is geen bijzonder opzet daartoe vereist: de feiten staan vast van zodra zij wetens en willens werden gepleegd. Wetens betekent kunnen weten. Willens betekent dat de beklagde zich niet kan herroepen op een rechtvaardigingsgrond.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de feiten A en B naar voldoening van recht bewezen zijn.

## **3. De straftoemeting:**

De tenlasteleggingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd,

De beklaagde heeft nog een gunstig strafrechtelijk verleden. De verhuurde woning voldeed niet aan de wooncode; er moet nochtans vastgesteld worden dat de woning in goede staat van onderhoud was en dat de beklaagde op korte termijn het nodige deed om aan de vastgestelde inbreuken te verhelpen.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

Gelet op de uitgevoerde herstellingen is het voorals nog niet nodig om over te gaan tot de verbeurdverklaring van de vermogenvoordelen.

\*\*\*\*\*

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 185 §2, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 3, 42, 43, 43bis, 100 van het Strafwetboek;  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen zoals hiervoor onder de tenlasteleggingen vermeld;  
art. 1, 3, 5, 6 en 9 van de Wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 29 augustus 1964;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;  
programmawet 24 december 1993.

\*\*\*\*\*

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

**STRAFRECHTELIJK**

:

**ZEGT** dat de betichtingen A en B de beklaagde,  
ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

X **GELAST** de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten  
opzichte van gedurende een termijn van één  
jaar.

Legt de beklaagde, eveneens een vergoeding  
op van 25.00 EUR in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli  
1992 tot wijziging van artikel 91 van het K.B. 28 december 1950  
houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken,  
zoals gewijzigd door K.B. van 23/12/1993 en bij K.B. van 11/12/2001.

**Gerechtskosten:**

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 61,40 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het  
openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 61,40  
EUR.

\*\*\*\*\*

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**ZEVENTIEN NOVEMBER TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig:

- de heer **A. BLOCH**, ondervoorzitter, die de zitting voorziet,
- de heer **B. VAN VOSSEL**, substituut-Procureur des Konings;
- de heer **J. VANMALDEGHEM**, griffier.

de griffier

Handwritten signature of J. Vanmaldeghe in black ink, featuring a large, sweeping initial 'J' followed by the name 'Vanmaldeghe' in a cursive script.

**J. VANMALDEGHEM**

de voorzitter

Handwritten signature of A. Bloch in black ink, consisting of a stylized, bold initial 'A' followed by the name 'Bloch' in a cursive script.

**A. BLOCH**