

Griffiennr. : 2013/ 4597  
Not.nr. : GE.66.RW.101100-2011/SW2

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG GENT**

**VONNIS**

Afdeling: correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 17 december 2013

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

te: , arbeider, geboren te op , wonende

beklaagde 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  
als eventuele onderhuurder  
als persoon die een woning ter beschikking stelt,  
een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via  
tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog  
op bewoning (art 20 § 1 al 1)

meer bepaald in het pand gelegen te  
kadastraal oekend als , eigendom van  
, geboren te op , wonende te

1 woning 2 op de gelijkvloerse verdieping te hebben verhuurd aan

en

te **In de periode van 30.11.2009 (besluit ongeschiktheid) tot en met 26.10.2012 (datum verhoor beklagde)**

2. wonina 4 op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan en I

te **In de periode van 30.11.2009 (besluit ongeschiktheid) tot en met 12.09.2011 (datum nacontrole)**

## PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent I op 14 augustus 2013. De dagvaarding 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 het Nederlands.

De beklagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 8 oktober 2013.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de zitting van 19 november 2013.

2. Werden gehoord op de zitting van 19 november 2013:

- de middelen en de conclusies van meester Pieter VAN ASSCHE, in de plaats van meester Veerte TOLLENAERE, advocaten te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, namens de eiser tot herstel DE WOONINSPECTIE, met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings;
- de beklagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Walter VAN STEENBRUGGE, advocaat te 9820 Merebeke, Jozef Hebbelynckstraat 2.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

## STRAFRECHTELIJK

### Felten

4. Op 19 april 2011 deed het Agentschap Inspectie RWO vaststellingen aan twee zelfstandige woningen op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping van een pand gelegen te kadastraal gekend als en eigendom van de inmiddels overleden , geboren te Gent op 10 september 1924.

Deze woningen werden reeds ongeschikt verklaard bij besluit van de burgemeester van de Stad Gent van 30 november 2009 (pagina 9 strafdossier).

Het Agentschap Inspectie RWO deed volgende technische vaststellingen:

#### *(...) Woning 2 (gelijkvloers)*

*Wij stelden volgende gebreken vast in deze woning:*

##### *2.1. Vocht daken of plafonds*

*- Het plafond in de douche is licht beschimmeld als gevolg van condenserend vocht. Zie foto 2.*

##### *2.2. Vocht buitenmuren*

*- De muren in slaapkamer 1 en 2 zijn vochtig en beschimmeld. Zie foto's 3, 4, 5.*

##### *2.3. Gebrekkige afwerking buitenmuren*

*- In de keuken is op onvakkundige wijze een opening in de muur gemaakt voor de watertoevoer van de wasmachine. (Zie foto 6)*

##### *2.4. Tekortkomingen ramen en/of deuren*

*- Het schrijnwerk is algemeen verweerd. (Zie foto 9 t.e.m. 13)  
- De deur naar de koer kan niet slotvast worden afgesloten. (Zie foto 7)  
- Het bovenraam in de keuken is gebarsten. (Zie foto 8)*

##### *2.5. Gebrekkige afwerking draagvloeren*

*- In slaapkamer 2 zijn geen plinten geplaatst. (Zie foto 14)  
- De betegeling rondom het toilet is beschadigd. (Zie foto 15)*

##### *2.6. Gebrekkige afwerking binnenwanden*

*- In de keuken is de muurafwerking op meerdere plekken beschadigd, ter hoogte van de vloerplinten. (Zie foto 16, 17, 18)*

##### *2.7. Keukenfunctie - gebrekkige gootsteen*

- De waterverwarmer (elektrische boiler) van de gootsteen is defect. (Zie foto 21)
- De waterafvoer van de gootsteen mondt uit op de koer ter hoogte van een afvoerputje. Door verstopping van de afvoerput wordt het water niet afgevoerd. (Zie foto 20)

#### 2.8. Sanitaire functie - gebrekkig lig-, zit- of stortbad

- De waterafvoer van een douche mondt uit op de koer ter hoogte van een afvoerputje. Door verstopping van de afvoerput wordt het water niet afgevoerd. (Zie foto 20)

#### 2.9. Lichtkwaliteit - indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging

- De rookgassen afvoer van de kachel die geplaatst is in de keuken zit los ingewerkt in de muur. Door de spleten rondom de buis kunnen giftige rookgassen terug het lokaal in komen. Zie foto 23.
- In de kachel die geplaatst is in slaapkamer 1 ontbreekt een glasplaatje. Hierdoor is de werking van het toestel verstoord. (Zie foto 22)

#### 2.10. Andere gebreken

- Door plaatsing van de gaskachel (keuken) dicht bij de muur was de schouwaansluiting onbereikbaar en kon deze niet gecontroleerd worden.

De woning heeft een totaal van 57 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 perso(o)n(en). Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woon lokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (48 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 perso(o)n(en). Aangezien de woning wordt bewoond door 7 bewoner(s), is deze overbewoond.

Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze technicus, voegen we in bijlage 4.

#### Woning 4 (1e verdieping)

Wij stelden volgende gebreken vast in deze woning:

#### 3.1. Gebrekkige afwerking binnenwanden

- De muur tussen de woonkamer en keuken is vochtig.
- De opstaande rand rondom de douche is beschadigd en onvoldoende afgewerkt. (Zie foto 30)

#### 3.2. Elektrische voorzieningen - indicatie van ernstig risico op elektrocutie

- In de woonkamer, naast de toegang naar de keuken bevindt zich een beschadigd stopcontact. (Zie foto 31)

#### 3.3. Luchtkwaliteit - indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging

- De rookafvoerbuys van de gaskachel die geplaatst is in de keuken, is onvoldoende verdicht aan de zijde van de schouw. Giftige rookgassen kunnen terug in het lokaal komen. (Zie foto 32)

*De woning heeft een totaal van 31 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.*

*De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 perso(o)n(en). Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (51 m-) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 perso(o)n(en).*

*Aangezien de woning wordt bewoond door 4 bewoner(s), is deze onaangepast.*

*Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze technicus, voegen we in bijlage 5.*

*Het omstandig verslag, met omschrijving van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's en opgesteld ter ondersteuning van de kwalificatie onbewoonbaar, wordt gevoegd in bijlage 6.*

*Ter plaatse maakte onze technicus 38 foto's ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 7. (...)"*

Er werd vastgesteld dat de woning met huisnummer [redacted] op het gelijkvloers werd bewoond door 7 personen (waarvan 5 minderjarigen). De woning met huisnummer [redacted] op de 1<sup>ste</sup> verdieping werd bewoond door 4 personen (waarvan 2 minderjarigen).

5. De huurders van het gelijkvloers overhandigden een schriftelijk huurcontract met [redacted]. De maandelijkse huur was 230 euro die ze betaalden per overschrijving ofwel cash aan de beklagde [redacted], dit is een familielid van [redacted]. Er werd ook een waarborg betaald van 2x 450 euro. Huurster [redacted] verklaarde ook nog dat de woning bij intrek in zeer slechte staat was en dat de vorige bewoners druggebruikers waren. Zij zouden hieraan zelf hebben verholpen op eigen kracht en kosten gedurende een tweetal maanden (pagina 45 strafdossier).

De huurders van de 1<sup>ste</sup> verdieping overhandigden eveneens een schriftelijk huurcontract met [redacted]. De maandelijkse huurprijs was 320 euro (inclusief 20 euro forfaitaire bijdrage voor waterverbruik) te betalen per overschrijving. De huurwaarborg was 300 euro. Uit het verhoor van de huurder blijkt dat het huurcontract eigenlijk werd afgesloten met de beklagde [redacted]. De eigenares van het pand zouden zij nog niet hebben gezien. Huurder [redacted] verklaarde ook nog dat er ook even niet betaald werd omdat er problemen waren met de woning (pagina 51 strafdossier).

6. Het vermogensvoordeel werd berekend op minimaal 15.090 euro aan huurgelden (huisnummer [redacted] verhuurd vanaf 1 juni 2008 tot datum vaststellingen 19 april 2011: 35 x 230 euro/maand = 8.050 euro + huisnummer [redacted] verhuurd vanaf 1 juli 2009 tot datum vaststellingen 19 april 2011: 22 x 320 euro/maand = 7.040 euro).

7. Het Agentschap Inspectie RWO heeft per brief van 27 juni 2011 een herstellvordering lastens [redacted] en de beklagde [redacted] bij het strafdossier gevoegd (pagina 58 strafdossier).

R. Bij verhoor op 12 september 2011 verklaarde dat de tante van zijn vriendin was. In december 2008 zou laatstgenoemde opgenomen zijn in een ziekenhuis en sinds mei 2009 zou zij in een rusthuis verblijven. Zij was dementerend. Tot december 2008 zou zij haar zaken zelf hebben opgevolgd en sindsdien zou hij de administratie van de huurcontracten op zich hebben genomen. De huurgelden zouden op rekening van [redacted] toegekomen zijn. Hij zou voor de opname van [redacted] nooit in de woningen zijn geweest. Pas na de controle van de Stad [redacted] in september 2009 zou hij er voor het eerst zijn geweest. Voordien kwam [redacted] er bijna dagelijks, voornamelijk om de huur te gaan innen. Zij zou de afgelopen jaren amper hebben geïnvesteerd in het pand. Woning [redacted] zou worden verhuurd aan [redacted]. De betalingen zouden heel onregelmatig gebeuren en voor gans 2011 zou er geen huur zijn betaald. Woning [redacted] zou worden verhuurd door [redacted] en deze zou wel regelmatig betalen. Tezelfdertijd als de controle van de Stad [redacted] in 2009, toen een besluit van ongeschiktheid werd genomen voor de panden, zou een andere woning van [redacted] in de [redacted] onbewoonbaar verklaard zijn. Zij zouden toen in het najaar van 2009 in afspraak met de Stad [redacted] hebben besloten om eerst die woning aan te pakken. In diezelfde periode zouden toen alle zware punten voor de betrokken woningen in de [redacted] (aansluiting gaskachels, slechte stopcontacten,...) zijn weggewerkt. Nadien werden in mei 2010 elektriciteitswerken uitgevoerd in woningen in de [redacted]. Deze zouden goedgekeurd zijn door Vinçotte. Tezelfdertijd was er een loodgieter bezig en werden de appartementsen bewoond. Bij controle in november 2010 zou de Stad [redacted] de woningen echter opnieuw hebben afgekeurd. Op dat moment zouden zij de moed een beetje hebben opgegeven aangezien er nog werkpunten bijkwamen (bijvoorbeeld over onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie in de keuken en slaapkamer). Er zou toen met de familie zijn bekeken wat de opties waren, de woningen verkopen of de huur stopzetten en grondig renoveren. Geconfronteerd met de vaststellingen van het Agentschap Inspectie RWO op 19 april 2011 gaf de beklagde aan dat zij de afgelopen jaren al heel veel hadden gedaan aan het pand maar dat zij de nodige werken zouden uitvoeren; het problematische punt zou echter de bewoning blijven (pagina 65 strafdossier).

9. Op 3 oktober 2011 nam de burgemeester van de Stad [redacted] het besluit tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woningen de [redacted] (pagina 75 strafdossier).

10. Het openbaar ministerie gaf nadien verschillende malen opdracht aan het Agentschap Inspectie RWO voor stand van zaken. Uit een gevoegde uitprint van e-mailconversaties tussen de wooninspecteur en de beklagde blijkt dat regelmatig door eerstgenoemde werd geïnformeerd naar de stand van zaken.

Uiteindelijk deed het Agentschap Inspectie RWO bij controle op 26 oktober 2012 nog volgende vaststellingen:

(...) 1. Gebouw

*De technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand.  
We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:*

**1.1. Gas- of stookolie-installatie - indicatie van ernstig risico op ontploffing of brand**

- In de keuken van woning bevindt zich een wachtleiding voor gas die niet is afgesloten met een vereiste metalen stop. (foto 2)
- In de keuken van woning bevindt zich een wachtleiding voor gas die niet is afgesloten met een vereiste metalen stop. (foto 4)
- De kachel in de keuken is aangesloten op de gastoevoer met een zwarte rubberen flexibele slang. Vast opgestelde gastoevoeren mogen enkel aan het gasnet worden aangesloten met vaste metalen leidingen (staal, verzinkt of koper) of flexibele metalen RRT-slangen, BGV gekeurd en geplaatst volgens de richtlijnen van de fabrikant. (foto 3)

*Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.*

**2. Woning (gelijkvloers)**

*Wij stelden volgende gebreken vast in deze woning:*

**2.1. Gebrekkige afwerking buitenmuren**

- Op enkele plaatsen in de badkamer ontbreekt de betegeling. (foto 5, 6)
- In de keuken is het pleisterwerk boven de plinten verweerd en beschadigd. (foto 7)
- Beschadigd pleisterwerk in de keuken ter hoogte van het keukenmeubel. (foto 8)
- In de slaapkamer ontbreken op enkele plaatsen de plinten. (foto 9, 10)

**2.2. Tekortkomingen ramen en/of deuren**

- Bij de ramen met het glas in lood moeten alle gebarsten en gebroken ruitjes hersteld worden en de plaatsen waar de mastiek ontbreekt terug bijgevuld worden. (foto 11, 13, 14, 15)
- Het rolluiklint van de slaapkamer is stuk. (foto 12)

**2.3. Gebrekkige toiletfunctie**

- De spoeling van het toilet blijft lopen. (foto 16)

*De woning heeft een totaal van 28 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.*

*De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (48 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.*

*Aangezien de woning wordt bewoond door 7 bewoners, is deze overbewoond.*

*Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze technicus, voegen we in bijlage 3.*

**3. Woning (1° verdieping)**

*Wij stelden volgende gebreken vast in deze woning:*

**3.1. Gebrekkige afwerking buitenmuren**

*- In het toilet is een muurbeschadiging vastgesteld. (foto 17)*

**3.2. Tekortkomingen ramen en/of deuren**

*- Er is glasbreuk in de buitendeur van de keuken. (foto 18)*

*- Het raam van de slaapkamer is verweerd en de raamvleugel hangt los. (foto 19)*

**3.3. Gebrekkige afwerking binnenwanden**

*- In de keuken is het pleisterwerk boven de plinten verweerd. (foto 143)*

*- In de woonkamer is de wand links en rechts van de doorgang naar de keuken beschadigd. (foto 21)*

*De woning heeft een totaal van 20 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.*

*De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (SI m-) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.*

*Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze technicus, voegen we in bijlage 4.*

*Het omstandig verslag, met omschrijving van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's en opgesteld ter ondersteuning van de kwalificatie onbewoonbaar, wordt gevoegd in bijlage 5.*

*Ter plaatse maakte onze technicus 23 foto's ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 6.*

*Afgemeen kan gesteld worden dat, desondanks het uitgebrachte e-mailverkeer en de uitgesproken goede intenties voorafgaand aan dit onderzoek ter plaatse, deze melding van herstel voorbarig was. De uitgevoerde werken getuigen niet van goed vakmanschap. (...)"*

**Beoordeling**

11. De strafbepaling waarop de tenlasteleggingen steunen is artikel 20, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna "de Vlaamse Wooncode" genoemd). De incriminaties situeren zich in periodes van 30 november 2009 tot 26 oktober 2012 (tenlastelegging 1) en 12 september 2011 (tenlastelegging 2).



Artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode werd met ingang van 11 augustus 2013 gewijzigd door 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 (Verslag namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie, *Parl. St. Vlaams Parlement*, nr. 1861 (2012-2013), nr. 3).

De feitelijke gedragingen zoals die worden omschreven in de tenlasteleggingen (volgens de strafwet die gold op het ogenblik van de feiten) blijven ook na deze wetwijziging strafbaar (waarbij dient aangestipt dat de verelsten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode nog zijn verstrengd).

Tijdens de voorziene incriminatieperiodes werd artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode ook aangevuld met de woorden "*te huur gesteld*" (ingevoegd bij decreet van 29 april 2011, met ingang van 14 mei 2011). Dit is echter niet de feitelijke gedraging die in deze zaak wordt geïndiceerd.

12. In hoofddeorde werpt de beklaagde op dat hij eigenlijk een "derde" is in dit ganse verhaal en de ten laste gelegde feiten hem niet kunnen worden toegerekend. Hij wijst er op dat zijn vriendin tijdens de incriminatieperiode immers (nog) geen (mede)eigenares van de woningen was en ook geen juridische bekwaamheid had om daar iets mee te doen.

Ten onrechte. Artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode definieert het daderschap van de inbreuk reeds op een zeer ruime wijze en richt zich naar "*de verhuurder*", "*de eventuele onderverhuurder*" of diegene die de niet-conforme woning "*ter beschikking stelt*". Het gaat om woningen die "*rechtstreeks of via tussenpersoon worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning*".

Dat de betrokken woningen niet-conform waren leidt geen twijfel. Dat zij verhuurd werden evenmin.

Hoewel de inmiddels overleden tijdens de  
incriminatieperiodes eigenares en, indien voor waar wordt aangenomen dat  
zij de uiteindelijke ontvangster van de huurgelden was; ook de eigenlijke  
verhuurster van de betrokken woningen was, staat op grond van het  
strafdossier evenzeer vast dat aan die verhuring  
rechtstreeks heeft meegewerkt of daar ten minste noodzakelijke hulp voor  
aanbood:

- huurster van de woning in de  
verklaarde dat soms cash de huur kwam innen;
- huurder van de woning in de  
verklaarde dat hij de eigenares nooit zag  
en het contract afsloot met
- dit laatste blijkt ook uit een vergelijking tussen de handtekening van  
de verhuurder op het huurcontract (pagina 49 strafdossier) en de  
handtekening die plaatste bij verhoor (pagina 68  
strafdossier), welke identiek zijn; diezelfde handtekening komt ook

voor op een aanmaningsbrief voor betaling van de huurgelden aan huurster van 13 juli 2009 (pagina 50 strafdossier);

- verklaarde zelf ook dat hij sinds december 2008 de administratie van de huurcontracten voor rekening van op zich had genomen;
- hij was volgens zijn eigen verklaring duidelijk ook geëngageerd bij de werken aan de diverse woningen van

Door rekening te houden met deze daden van deelneming kan een verhuring in het kader van de Vlaamse Wooncode meerdere strafbare personen opleveren (zie o.a. T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet)", in *Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2008). Op grond van artikel 11 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is boek I van het Strafwetboek en dus ook artikel 66 Strafwetboek van toepassing op de strafbaarstellingen van de Vlaamse Wooncode.

was op die manier dus minstens mededader (samen met de ) aan het verhuren van de betrokken woningen in strijd met de Vlaamse Wooncode.

De tenlastelegging wordt daarom aangevuld met de bepalingen van artikel 66 Strafwetboek als volgt:

*"de hieronder omschreven misdrijven te hebben uitgevoerd, ofwel om aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, ofwel om door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat, zonder hun bijstand, het misdrijf niet had kunnen worden gepleegd, ofwel om door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglisten, rechtstreeks het misdrijf te hebben uitgelokt, als dader of mededader zoals bepaald door artikel 66 van het strafwetboek".*

#### Tenlastelegging 1

13. Wat de woning aan de betreft, wijst de beklaagde er ondergeschikt op dat het huurcontract reeds van 1 juni 2008 dateerde en hij, nadat hij de zorg over het huurcontract overnam, werd geconfronteerd met de situatie dat de woning niet geschikt bleek voor verhuring. Verder wijst hij er op dat de incriminatieperiode, net zoals voor de tenlastelegging (woning aan de zou moeten worden beperkt tot 12 september 2011, datum van de nacontrole. De logica van de weerhouden incriminatieperiodes zou hem ontgaan. Tenslotte wijst hij op een aantal situaties die volgens hem overmacht uitmaakten: de bewoning van het pand, nalatige aannemers en slecht uitgevoerde werken. Hij zou de ongeschikte panden niet willens en wetens hebben verhuurd, maar integendeel alle mogelijke inspanningen hebben gedaan om de panden te regulariseren. Hij wijst er ook op dat hij nooit geldgewin zou hebben nagestreefd.

14. Vooreerst wijst de rechtbank er op dat de verklaringen van de einddata van de incriminatieperiodes voor de tenlasteleggingen 1 en 2 zoals weergegeven in de dagvaarding berusten op een vergissing. Dit blijkt duidelijk uit de gegevens van het strafdossier

- 26 oktober 2012, einddatum van de tenlastelegging 1, is immers de datum van de nacontrole door de Wooninspectie (pagina 106 strafdossier) en niet, zoals vermeld in de dagvaarding, de datum van het verhoor van de beklaagde;
- en 12 september 2011, einddatum van de tenlastelegging 2, is de datum van het verhoor van de beklaagde (pagina 65 strafdossier) en niet, zoals vermeld in de dagvaarding, de datum van de controle door de Wooninspectie.

Bij de nacontrole op 26 oktober 2012 bleek dat de woning aan de niet langer was bewoond. Dit was wel nog het geval voor de woning aan de die op dat moment nog werd bewoond door de familie

De door het openbaar ministerie weerhouden incriminatieperiodes voor de tenlasteleggingen 1 en 2 zijn dus wel degelijk correct. De verhuring van de woning , voorwerp van de tenlastelegging 1, duurde zeker tot 26 oktober 2012. De verhuring van de woning , voorwerp van de tenlastelegging 2, duurde zeker tot 12 september 2011 aangezien uit de verklaring van de beklaagde op die datum blijkt dat deze woning op dat moment nog werd bewoond door de huurders.

Er is dus geen reden om de incriminatieperiode voor de tenlastelegging 1 ook te beperken tot 12 september 2011.

15. Wat de argumentatie van de beklaagde in verband met het moreel element van het misdrijf en de ingeroepen overmacht betreft, wijst de rechtbank er op dat voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, zoals het geval is voor de Vlaamse Wooncode, minstens onachtzaamheid vereist is, doch dit ook volstaat. Dit wil zeggen dat de verhuurder of terbeschikkersteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Die onachtzaamheid staat vast. De incriminatieperiode loopt vanaf 30 november 2009 en uit de eigen verklaring van de beklaagde blijkt dat hij zich reeds intiet met de verhuring van de woning sinds december 2008 en alleszins sinds september 2009 ook in kennis was van de staat van de woningen. Dit heeft hem er niet van weerhouden om actieve daden van deelneming aan de verhuring te stellen (zie hierboven). Hij handelde dus zelfs wetens en willens.

De door de beklaagde geschetste omstandigheden van de verhuring kunnen niet gelden als schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgronden. Deze worden ook niet aannemelijk gemaakt.

16. De feiten, voorwerp van de tenlastelegging 1 (zoals aangevuld), zijn bewezen voor de beklaagde.

#### *Tenlastelegging 2*

17. Wat de woning aan de \_\_\_\_\_ betreft, wijst de beklaagde er op dat hij op het moment van de verhuring de betrokken woning nog niet zou hebben gezien en dat de huurster \_\_\_\_\_ op dat moment ook geen opmerkingen maakte over de staat van de woning. Hij wijst ook op de inspanningen die werden geleverd in deze woning. De huurster zou het ook niet nauw hebben genomen met het onderhoud van de woning.

18. De rechtbank wijst op hetgeen hierboven werd uiteengezet in verband met de incriminatieperiode in randnummer 14 en in verband met het moreel bestanddeel van het misdrijf in randnummer 15. De beklaagde, die zoals hierboven reeds vermeld zelf het huurcontract ondertekende in naam van de eigenares, heeft nagelaten om op dat moment te controleren of de woning wel aan de normen voldeed. Hij stelde ook actieve daden bij de verdere verhuring (bijvoorbeeld het opstellen van een aanmaningsbrief) en handelde dus zelfs wetens en willens. Ook wat deze verhuring betreft is er geen sprake van aannemelijke schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgronden.

19. Ook de feiten, voorwerp van de tenlastelegging 2 (zoals aangevuld), zijn bewezen voor de beklaagde.

#### **Straf**

20. De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen 1 en 2, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet.

21. De beklaagde heeft zich ingelaten met de verhuring van 2 woningen die niet voldeden aan de normen. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt evenwel ook dat:

- hij dit deed als hulp aan een hulpbehoevend familielid (inmiddels overleden) van zijn partner die tijdens de incriminatieperiodes eigenares was van de woningen;
- niet werd aangetoond dat hij voor deze hulp of uit de verhuring tijdens de incriminatieperiodes een persoonlijk financieel voordeel behaalde;
- voor de woningen geen hoge huurprijzen werden gevraagd;
- er gedurende de verhuring inspanningen – zij het geen toereikende inspanningen – werden geleverd om de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

De beklaagde heeft ook een blanco strafrechtelijk verleden.

Met deze elementen wordt rekening gehouden bij de straftoemeting.

22. De beklaagde heeft, zij het ondergeschikt, gevraagd om hem de gunst van de opschorting van uitspraak van veroordeling te verlenen. Het openbaar ministerie gaf hiervoor een gunstig advies.

Ter zake bestaan er inderdaad gronden om de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te gelasten. 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 voldoet aan de wettelijke voorwaarden om deze gunstmaatregel te kunnen krijgen en gaf ter zitting van 19 november 2013 ook zijn instemming met deze maatregel.

23. De beklaagde moet wel een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

#### HERSTELVORDERING

24. De Wooninspecteur vordert dat de beklaagde zou worden bevolen om de werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, vordert hij dat de beklaagde wordt veroordeeld tot een dwangsom van 125 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van deze termijn van 10 maanden. Tevens wordt gevorderd om de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Uit de behandeling ter terechtzitting is gebleken dat de woningen na het overlijden van [naam] en [naam] medeëigendom toebehoren aan [naam] en [naam] laatstgenoemde is de partner van de beklaagde).

In conclusie wijst de Wooninspecteur er op dat het eigendomsstatuut niet bepalend is voor de tegenstelbaarheid van de herstelmaatregel. Evenmin is het volgens de Wooninspecteur van belang voor het herstel dat de woning te koop zou worden aangeboden.

Dit is correct. Artikel 20bis Vlaamse Wooncode richt zich expliciet tot "de overtreder". Deze vordering is dus gegrond.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op tien maanden na uitspraak van dit vonnis.

Gelet op het feit dat de betrokken woningen momenteel in onverdeeldheid zijn en de beklaagde daarvan zelf geen (mede)eigenaar is, wordt hem echter geen dwangsom opgelegd zoals gevorderd door de Wooninspecteur.

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

Zoals uit art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode volgt dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering.

Om onnodige vertraging in de behandeling van de herstellvordering te vermijden, dient dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

### **BURGERRECHTELIJK**

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 65 lid 1, 66 en 100 Strafwetboek en de artikelen en wetsbepalingen zoals vermeld in de tenlasteleggingen;  
art. 11 Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen  
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6, 13 van de Wet van 29 juni 1964;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

### **STRAFRECHTELIJK**

Verbeterd de dagvaarding als volgt:

wonende te geboren te of

Vult de dagvaarding als volgt aan:

*"de hieronder omschreven misdrijven te hebben uitgevoerd, ofwel om aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, ofwel om door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat, zonder hun bijstand, het misdrijf niet had kunnen worden gepleegd, ofwel om door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglisten, rechtstreeks het misdrijf te hebben uitgelokt, als dader of mededader zoals bepaald door artikel 66 van het strafwetboek".*

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen 1 en 2, bewezen.

GELAST, met zijn instemming, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling in hoofde van de beklaagde, gedurende een termijn van 3 Jaar vanaf heden.

#### KOSTEN

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, voor het openbaar ministerie begroot op 47,18 euro.

#### HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal gekend als deze herstelmaatregel, zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, dient uitgevoerd te worden.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden na uitspraak van dit vonnis.

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 brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd 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.

Verklaart het vonnis wat dit herstel betreft uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorzending.

**BURGERRECHTELIJK**

Houdt de burgerlijke belangen voor wat betreft het bewezen verklaarde misdrijven ambtshalve aan.

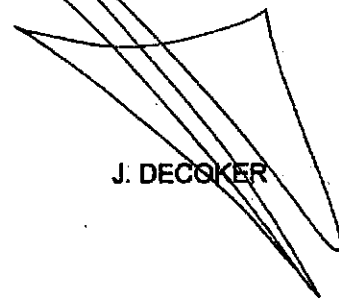
Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 17 december 2013,

Aanwezig:

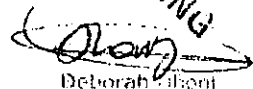
De heer Jos Decoker, alleenzetelend rechter;  
De heer Bart Van Vossel, procureur des Konings;  
Mevrouw Marina Roelant, griffier.



M. ROELANT



J. DECOKER

BESTUURLIJKE AANLEG  
RECHTBANK EERSTE AANLEG  
Correctionele griffie  
Datum: 17/12/2013  
Boekdeel .....  
..... 16 ..... bladzijden = ..... 90  
Betaalde rechten: .....  
De griffier  
  
Deborah Aliperti  
afgev. griffier