



o.a. door gebreken inzake de elektrische installatie, de gasinstallatie, de brandveiligheid, de luchtkwaliteit (st.4-10), met onbewoonbaarheid tot gevolg:

1. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 12.02.2009 tot 23.05.2009 (st.584)
2. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 12.02.2009 tot 23.05.2009 (st. 584)
3. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 12.02.2009 tot 23.05.2009 (st.584)

II. in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , geboren te ) op en wonende te en geboren te op en wonende te

o.a. door gebreken inzake de toevoer van warm en koud water, de vereiste aanwezigheid van twee gearde stopcontacten en een vaste energievoorziening in de keuken, elektrische voorzieningen (st. 170-174, st. 367-371), met ongeschiktheid tot gevolg

1. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 09.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
2. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 09.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
3. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
4. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens op 23.03.2009
5. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens op 23.03.2009
6. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding.

III. in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , geboren te op en wonende

te ( en  
geboren te ( ) op en wonende te

o.a. door gebreken inzake de luchtkwaliteit (st.247-251, 423-427)

1. kamer te hebben verhuurd aan I te , minstens in de periode van 09.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
2. kamer te hebben verhuurd aan I te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
3. kamer te hebben verhuurd aan I te , minstens op 23.03.2009
4. kamer te hebben verhuurd aan I te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
5. kamer te hebben verhuurd aan I te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding.

IV. in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van geboren te ( ) op en wonende te en , geboren te op en wonende te

o.a. door gebreken inzake de toegankelijkheid, de elektrische voorzieningen (zie st. 464-468)

1. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding
2. kamer te hebben verhuurd aan (onbewoonbaar) te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot 28.08.2009
3. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot 15.12.2009
4. kamer te hebben verhuurd aan te , minstens in de periode van 23.03.2009 tot 15.12.2009.

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

de eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 4.337,5, zijnde € 2.168,75 elk

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 de onbewoonbare kamers**

pand 33: 2.837,5 euro  
 -huuropbrengst van kamer aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro (eenmalig de helft van 200 euro in februari): 12.02.2009-23.05.2009: 1.000 euro  
 -huuropbrengst van kamer aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro: 12.02.2009-23.05.2009: 1.050 euro  
 -huuropbrengst van kamer aan een maandelijkse huurprijs van 225 euro: 12.02.2009-23.05.2009: 787,5 euro

pand  
 aangezien het pand niet onbewoonbaar is, vordert mijn ambt geen verbeurdverklaring

pand  
 aangezien het pand niet onbewoonbaar is, vordert mijn ambt geen verbeurdverklaring

pand  
 huuropbrengst van kamer aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro: 23.03.2009 tot 28.08.2009: 1.500 euro  
 aangezien de overige kamers niet onbewoonbaar zijn, vordert mijn ambt hiervoor geen verbeurdverklaring

\*\*\*\*\*

### **DE PROCEDURE**

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.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 7 juni 2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 4 oktober 2010.

De rechtbank aanhoorde :

- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, voorgedragen door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken op de openbare terechtzitting van 4 oktober 2010 door de mevrouw Caroline Blomme, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door meester Dirk Martens, advocaat te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 360, die in hoofdde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Dirk Martens, advocaat te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 360, die in hoofdde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt en ter terechtzitting hiermee haar instemming betuigt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie nopens de voor beide beklaagden gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

\* \* \* \* \*

#### VOORAFGAAND

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient te worden verbeterd zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De beklaagden hebben tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 gevraagd te wachten op de betekening van een beslissing van de Vlaamse overheid over een betwisting inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting voor het onroerend goed gelegen in de

De rechtbank is van oordeel dat de administratieve beslissing geen invloed zal hebben op de beslissing die de rechtbank zal nemen op burgerrechtelijk vlak en dat op strafrechtelijk vlak de beklagden slechts vervolgd worden voor de feiten tot op het ogenblik van het bevel tot dagvaarding.

De vraag tot verder uitstel moet worden afgewezen.

## **1. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

### **1.1. De feiten en hun kwalificatie**

Op 27 mei 2008 wordt het pand te door de controleur kwaliteitsbewaking Wonen-Vlaanderen aan een kwaliteitsonderzoek onderworpen. De woning behoort in eigendom toe aan het echtpaar . Na die controle worden de kamers en ongeschikt bevonden wegens het behalen van de respectievelijke eindscores van 90 punten, 84 punten, 84 punten, 111 punten, 109 punten en 108 punten (*stuk 2 strafdossier*).

Op 17 december 2008 worden die kamers ongeschikt verklaard door de burgemeester van de gemeente. (*stukken 3 en 64 – 83 strafdossier*).

### **Het pand aan de**

Op 12 februari 2009 wordt een controle verricht door de Wooninspectie in de woning gelegen te aan de Deze woning is eigendom van het echtpaar . Het pand omvat zes kamers en enkele gemeenschappelijke ruimtes. Op het gelijkvloers bevinden zich de gemeenschappelijke keuken, de gemeenschappelijke badkamer met bad, lavabo, toilet en de kamers en . Op de eerste verdieping zijn er de kamers en .

Op dat ogenblik zijn de bewoners , en aanwezig. , betreft de kamer , de kamer en de kamer (*stuk 3 strafdossier*).

De Wooninspectie stelt bij die controle onder meer vast dat er gebreken zijn aan de elektrische installatie, zodat er een ernstig risico is op elektrocutie en op brand en aan de gasinstallatie, zodat er een ernstig risico op ontploffing en op brand is. De gasmeter en het elektrische verdeelbord staan opgesteld in kamer en zijn onbereikbaar voor de andere bewoners. Ook de hoofdkraan voor het water is enkel bereikbaar voor de bewoner van kamer .

Er is een verslag van de brandweer waaruit de brandonveiligheid blijkt (*stukken 89 – 101 strafdossier*).

De volgende gebreken worden vastgesteld aan de gemeenschappelijke ruimtes:

- de vloer van de eerste verdieping is scheef ter hoogte van de trap;
- op de buitenmuren wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten door opstijgend vocht en is er schimmelvorming;
- de buitendeur aan de binnenzijde is beschadigd;
- één stopcontact is uitgerust met een aardingspen maar is niet aangesloten op een beschermingsgeleider;
- het raam in de gemeenschappelijke keuken kan niet geopend worden;
- de vrijstaande gaskookplaat met oven is met een zwarte flexibele slang aangesloten op het gasnet;
- het slot van het raam in de gemeenschappelijke badkamer en in het gemeenschappelijk toilet bevindt zich op 262 cm hoogte en er is geen hulpmiddel om het raam te openen;
- in de gemeenschappelijke badkamer en in het gemeenschappelijk toilet is een ernstig risico op CO-vergiftiging omdat de noodzakelijke onderverluchting met rechtstreekse luchttoevoer naar buiten ontbreekt;
- het toilet is niet verankerd in de vloer en staat los.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- het slot van het raam werkt niet naar behoren en bij hevige wind kan het raam openwaaien;
- de lichtsakelaar van de kamer bevindt zich in de aanpalende keuken;
- een bijkomend geaard stopcontact ontbreekt in de badkamer;
- de muurafwerking rondom de toegangsdeur is onvoldoende.

Deze kamer heeft een totaal van 120 strafpunten en is ongeschikt en onbewoonbaar.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- op de wanden wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van doorslaand vocht en is er schimmelvorming;
- er is glasbreuk in het verweerde raam van de hoek;
- ter hoogte van de deurdorpel ontbreekt de vloerafwerking;
- de leuning van de trap naar de eerste verdieping ontbreekt, waardoor de kamer niet veilig toegankelijk is;
- links van de gootsteen bevindt zich een onvakkundig geplaatst stopcontact en de bedrading is onvoldoende afgeschermd;
- de fitting van het lichtarmatuur is verkoold en deels gesmolten.

Deze kamer heeft een totaal van 127 strafpunten en is ongeschikt en onbewoonbaar.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- op de buitenmuur tussen de twee ramen wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van doorslaand vocht en is er schimmelvorming;
- de vloerbekleding ter hoogte van het metalen profiel is onvoldoende afgewerkt;
- de leuning van de trap naar de eerste verdieping ontbreekt, waardoor de kamer niet veilig toegankelijk is.

Deze kamer heeft een totaal van 118 strafpunten en is ongeschikt en onbewoonbaar en overbewoond.

Een contactname met de Dienst Stedenbouw van de gemeente heeft uitgewezen dat er geen vergunning gevraagd is voor het wijzigen van een eengezinswoning naar een kamerwoning met zes kamers.

heeft in zijn verklaring gerelateerd dat hij een maandelijkse huurprijs betaalt van 300 EUR met zijn werkloosheidsuitkering. In de maand februari 2009 heeft hij echter slechts 200 EUR betaald. Als klachten heeft hij letterlijk het volgende geformuleerd: *“De muren staan scheef, de verwarming klopt niet, de waterleiding en de kranen lekken, de elektriciteit is niet in orde” (stuk 159 straf dossier).*

betaalt een maandelijkse huurprijs van 300 EUR. Als klachten poneert hij dat de vloer niet recht loopt en niet stevig is en dat het plafond scheuren bevat *(stuk 161 straf dossier).*

betaalt een maandelijkse huurprijs van 225 EUR. Naar zijn zeggen zijn er nog werken nodig aan de vloer.

### Het pand in de

Op 9 maart 2009 heeft de Wooninspectie een controle uitgevoerd in een ander pand van het echtpaar, namelijk de woning te in de. Het pand omvat zeven kamers en enkele gemeenschappelijke ruimtes. Op het gelijkvloers bevinden zich de gemeenschappelijke keuken, de gemeenschappelijke douche met twee afzonderlijke toiletten en de kamers en. Op de eerste verdieping zijn er de kamers en en de gemeenschappelijke keuken en op de tweede verdieping is er de kamer *(stuk 170 straf dossier).*

Op dat ogenblik zijn de bewoners en aanwezig. en betreft de kamer en de kamer

De volgende gebreken worden vastgesteld aan de gemeenschappelijke ruimtes:

- het schrijnwerk in de kook- en leefruimte is licht verweerd;
- de aangetroffen gootsteen is niet aangesloten op de afvoer en op de toevoer van warm en koud water;
- de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is onmogelijk – een aangepaste energievoorziening ontbreekt;
- de keuken beschikt niet over twee vereiste gearde stopcontacten;
- een aanrecht met kookplaten en branders ontbreekt;
- het schrijnwerk in de gemeenschappelijke doucheruimte is licht verweerd;
- links van de douche is een muurtegel beschadigd;
- in de gemeenschappelijke keuken kan het raam niet geopend worden;
- een aanrecht met vaste kookplaten ontbreekt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:



- het schrijnwerk in de kamer is verweerd;
- het raam in de kamer is moeilijk te openen.

Deze kamer heeft een totaal van 57 strafpunten en is ongeschikt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- een deel van de muurafwerking ontbreekt rondom de deur.

Deze kamer heeft een totaal van 52 strafpunten en is ongeschikt.

Een contactname met de Dienst Stedenbouw van de gemeente heeft uitgewezen dat er geen vergunning gevraagd is voor het wijzigen van een eengezinswoning naar een kamerwoning met zeven kamers.

heeft in zijn verklaring gerelateerd dat hij een maandelijkse huurprijs van 275 EUR betaalt. Hij heeft zich tevreden verklaard over de woonst (*stuk 236 strafdossier*).

harerzijds heeft verklaard dat zij een maandelijkse huurprijs van 300 EUR betaalt. Volgens haar zijn er geen gebreken in haar kamer (*stuk 240 strafdossier*).

Bij een hercontrole op 23 maart 2009 worden de kamers en onderzocht. betreft kamer en kamer . betreft kamer

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- er is onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig in de kamer;
- een gecontroleerde verluchting van de kamer is niet mogelijk.

Deze kamer heeft een totaal van 60 strafpunten en is ongeschikt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- op de buitenmuren wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van opstijgend vocht;
- links van de gootsteen ontbreekt de muurafwerking;
- rondom de toegangsdeur van de kamer is de muurafwerking beschadigd;
- in het gedeelte woonkamer ontbreken de plinten;
- op een onzorgvuldige wijze zijn planken op het trapgat geplaatst.

Deze kamer heeft een totaal van 64 strafpunten en is ongeschikt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- rechts van de toegangsdeur bevindt zich een loshangend opbouwstopcontact, waardoor er een ernstig risico op elektrocutie bestaat.

Deze kamer heeft een totaal van 66 strafpunten en is ongeschikt.

heeft in zijn verklaring verduidelijkt dat hij een maandelijkse huurprijs van 300 EUR betaalt. Volgens hem is alles in orde (*stuk 412 strafdossier*).

zijnerzijds heeft verklaard dat hij een maandelijks huurprijs van 300 EUR betaalt en dat hij tevreden is over zijn kamer (*stuk 416 strafdossier*).

De huurder van kamer , zijnde is in de loop van het onderzoek nooit verhoord kunnen worden. Deze huurder zou daar enkel als zogenaamde logeur verbleven hebben en dit voor een vijf à zestal weken. (*stuk 583 strafdossier*).

De huurder van kamer , zijnde , is in de loop van het onderzoek nooit verhoord kunnen worden. (*stuk 583 strafdossier*).

### Het pand in de

Op 9 maart 2009 heeft de Wooninspectie een controle uitgevoerd in een ander pand van het echtpaar , namelijk de woning te , aan de . Het pand omvat dertien kamers en enkele gemeenschappelijke ruimtes. Op het gelijkvloers bevinden zich de gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijk toilet en de kamers en . Op de eerste verdieping zijn er de kamers en en de gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke badkamer met lavabo, douche en toilet en op de tweede verdieping zijn er de kamers en en een gemeenschappelijk toilet en een gemeenschappelijke badkamer in aanbouw met toiletten (*stuk 247 strafdossier*).

Op dat ogenblik is de bewoner aanwezig. betreft de kamer

De volgende gebreken worden vastgesteld aan de gemeenschappelijke ruimtes:

- in de gemeenschappelijke keuken kan het raam niet geopend worden;
- een aanrecht met vaste kookplaten en een aangepaste energietoevoer ontbreken;
- gecontroleerde verluchting van het gemeenschappelijk WC-lokaal, van het gemeenschappelijk toilet en van de gemeenschappelijke badkamer is niet mogelijk;
- op de rechtermuur ter hoogte van het plafond in de gemeenschappelijke badkamer ontbreekt een tegel;
- een deel van de vloerafwerking in het gemeenschappelijk toilet ontbreekt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- de vloerafwerking ter hoogte van de metalen steunbalken ontbreekt;
- links onder het raam wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten.

Deze kamer heeft een totaal van 13 strafpunten en is ongeschikt en overbewoond.

heeft in zijn verklaring gerelateerd dat hij een maandelijks huurprijs van 300 EUR betaalt. Hij heeft zich tevreden verklaard over de woonst en hij heeft geen enkel gebrek vermeld (*stuk 360 strafdossier*).

Bij een hercontrole op 23 maart 2009 worden de kamers en onderzocht.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- een deel van de vloerbekleding in het linkergedeelte van de kamer ontbreekt.

Deze kamer heeft een totaal van 13 strafpunten en is dus niet-ongeschikt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- ter hoogte van de deurdorpel, toegangsdeur en ter hoogte van de linker gemene muur in de slaapkamer ontbreekt een gedeelte van de vloerafwerking;
- er is onvoldoende natuurlijke verlichting;
- de elektrische bekabeling is onvoldoende bevestigd op de muur;
- op de voorgevelmuur wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten door doorslaand vocht.

Deze kamer heeft een totaal van 16 strafpunten en is ongeschikt.

heeft in haar verklaring van 4 november 2009 geponoerd dat zij van 7 april 2009 tot 12 juni 2009 inderdaad in een kamer aan de heeft gewoond en dat zij nooit huur heeft betaald. Naar haar zeggen ontbrak de vloerafwerking in het midden van de kamer en was er soms geen warm water in de keuken. De kasten in de keuken sloten niet meer ten gevolge van een waterbreuk (*stuk 585 strafdossier*).

is ook een bewoner van een kamer in het pand aan de en hij heeft verklaard dat hij momenteel een maandelijks huurprijs van 300 EUR betaalt. Hij heeft ook nog verduidelijkt dat de eigenaars al twee jaar werken in het pand aan het uitvoeren zijn en dat hij sindsdien geen klachten meer heeft (*stuk 586 strafdossier*).

De huurder van de kamer , zijnde , en de huurder van de kamer , zijnde zijn in de loop van het onderzoek niet verhoord kunnen worden.

#### Het pand in de

Op 23 maart 2009 heeft de Wooninspectie een controle uitgevoerd aan een ander pand van het echtpaar - , namelijk de woning te aan de . Het pand omvat zeven kamers en enkele gemeenschappelijke ruimtes. Op het gelijkvloers bevinden zich de kamers en . Op de eerste verdieping zijn er de kamers en en de gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en op de tweede verdieping zijn er de kamers en (*stuk 464 strafdossier*).

De volgende gebreken worden vastgesteld aan de gemeenschappelijke ruimtes:

- de trappen naar de eerste en de tweede verdieping zijn te steil;
- de treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte, waardoor een onveilige situatie wordt gecreëerd en waardoor de gemeenschappelijke keuken en badkamer en toilet niet toegankelijk zijn;
- een aanrecht met kookplaat en branders ontbreekt;
- gecontroleerde verluchting van de gemeenschappelijke badkamer en van het gemeenschappelijk toilet is niet mogelijk.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- het raam linksonder heeft een loszittend stopcontact en de onder spanning staande delen zijn aanraakbaar, waardoor er een ernstig risico op elektrocutie is;

Deze kamer heeft 64 strafpunten en is ongeschikt en onbewoonbaar.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- de trappen zijn te steil en de treden van de trappen zijn van ongelijke hoogte.

Deze kamer heeft 49 strafpunten en is ongeschikt.

In kamer worden de volgende gebreken vastgesteld:

- onderaan de schuine plafonds ter hoogte van de aansluiting met de vloer ontbreekt de afwerking;
- de trappen zijn te steil en de treden van de trappen zijn van ongelijke hoogte.

Deze kamer heeft 50 strafpunten en is ongeschikt.

betreft de kamer en heeft in zijn verklaring verduidelijkt dat hij een maandelijkse huurprijs van 300 EUR betaalt. Naar zijn zeggen zijn er geen gebreken en is hij heel tevreden over zijn woonst (*stuk 509 strafdossier*).

betreft een kamer in het pand aan de . Hijzelf heeft geen verklaring afgelegd in de loop van dit onderzoek maar zijn vader heeft verklaard dat zijn zoon een huurovereenkomst heeft met een maandelijkse huurprijs van 300 EUR. Zijn zoon zou daar wonen sinds 31 december 2008 maar kan daar niet officieel ingeschreven worden door de gemeente omdat de kamers niet in orde zijn (*stuk 586 strafdossier*).

betreft de kamer en hij heeft verklaard dat hij momenteel een maandelijkse huurprijs van 300 EUR betaalt voor de kamer in de . Hij stelt heel tevreden te zijn over zijn woonst en naar zijn mening is alles heel veilig (*stuk 587 strafdossier*).

betreft de kamer en hij stelt in zijn verklaring ook geen problemen te hebben met zijn huisbazen en verklaart zich tevreden over zijn woning (*stuk 590 strafdossier*).

Verklaringen van de beklaagden en verder onderzoek

Op 28 augustus 2009 is , verhoord. Alsdan heeft zij verduidelijkt dat zij samen met haar echtgenoot eigenaar is van de panden te , aan de en aan de en Voor de woningen aan de betalen de huurders tussen de 200 en 300 EUR. Die woning staat te koop en zou volledig leeg zijn. Zij heeft alle huurders laten buitenzetten. Veel gebreken zouden de huurders zelf veroorzaakt hebben.

De kamers in de worden verhuurd voor 300 EUR per maand. Veel van de opgesomde gebreken zouden al opgelost zijn.

De kamers in de worden verhuurd voor 300 EUR per maand, behalve voor die slechts 100 EUR zou betalen. Voor die woningen zou zij contacten hebben met een architect.

De kamers in de worden verhuurd voor 300 EUR per maand. Er zou een nieuwe trap geplaatst zijn. Ze zal een conformiteitsattest aanvragen als de panden volledig in orde zijn (*stukken 551 – 561 strafdossier*).

Op 11 augustus 2009 heeft de burgemeester van een besluit tot onbewoonbaarverklaring uitgevaardigd voor de kamers van de . Dit besluit is opgeheven op 6 januari 2010 na een controle op 16 december 2009 (*stuk 597 strafdossier*).

Op 28 augustus 2009 heeft de burgemeester van een besluit tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd voor de kamer van de en voor de kamers en van de (*stukken 613 en 619 strafdossier*). Op diezelfde datum heeft deze burgemeester een besluit tot onbewoonbaarverklaring uitgevaardigd voor de kamer van de

Bij ministerieel besluit van 22 december 2009 zijn de kamers en niet langer ongeschikt en/of onbewoonbaar (*stukken 631 en 632 strafdossier*).

## 1.2. Bespreking

### 1.2.1. Het standpunt van de beklaagden

De beklaagden voeren geen enkele betwisting ten gronde over hun schuld bij het plegen van de feiten vermeld onder de verschillende tenlasteleggingen. Zij betwisten wel de verzwarende omstandigheid van de gewoonte omdat deze volgens hen niet geconcretiseerd werd en niet bewezen is. Bovendien zou het niet om een langdurige periode gaan. Zij beklemtonen de beperkte omvang en korte tijd.

Daarna hebben zij pand per pand overlopen:

- voor het pand in de te beschikken de beklaagden over een gunstig verslag van de brandweer met betrekking tot kamerverhuur en hebben zij een regulariserende bouwaanvraag ingediend; er zijn ook nog werken in uitvoering;
- voor het pand in de te beschikken de beklaagden over een gunstig verslag van de brandweer en zijn er nog werken in uitvoering;

- voor het pand in de ' ' te ' ' zijn er werken uitgevoerd geworden;
- het pand aan de ' ' te ' ' is verkocht bij authentieke akte verleden op 11 januari 2010.

Tenslotte betwisten de beklagden het moreel element. Zij hebben wel degelijk herstellingen willen uitvoeren en zij hebben ook daadwerkelijk herstellingen uitgevoerd. Zij hebben echter een beperkt inkomen en worden geconfronteerd met zware medische kosten zodat zij niet altijd de vereiste herstellingen of noodzakelijke verbouwingen konden betalen. Zij beroepen zich dan ook op overmacht voor de werken die hun financiële middelen te boven gaan.

De beklagde ' ' heeft tijdens het onderzoek van deze zaak ter terechtzitting van 4 oktober 2010 ook nog verklaard dat zij alles heeft proberen doen om goed te doen. Wat het pand aan de ' ' te ' ' betreft, zou de huurder de schade toegebracht hebben en werd dan ook via de vrederechter buitengezet. De andere huurders zouden naar haar zeggen allemaal tevreden zijn. Op het einde van die verklaring heeft de beklagde ' ' benadrukt dat zij en haar echtgenoot alles zelf doen en dat zij zeven dagen per week aan hun panden werken.

### 1.2.2. Beoordeling

De ten laste gelegde feiten zijn strafbaar wanneer een kamer verhuurd wordt die niet voldoet aan de gezondheids-, veiligheids- of kwaliteitsnormen. Er zijn dus twee constitutieve elementen: het verhuren van het goed en het bestaan van gebreken.

Het Kamerdecreet is niet in de eerste plaats een strafwet.

De bepalingen van die decreten zijn in de eerste plaats administratieve bepalingen die invulling willen geven aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 lid 3.3° Grondwet). De strafbepalingen beogen die administratieve voorschriften kracht bij te zetten. Zo voorziet artikel 17 van het Kamerdecreet straffen voor het verhuren of ter beschikking stellen van kamers die niet voldoen aan de vereisten van de artikelen 4, 6, 7quater, 7quinquies en 7sexies van dat Kamerdecreet.

De strafbare inbreuken op het Kamerdecreet zijn dus reglementaire inbreuken of administratief afhankelijke inbreuken. Bij dergelijke inbreuken bestaat het moreel bestanddeel er niet in dat zij wetens en willens worden gepleegd. Het moreel bestanddeel van deze inbreuken, de fout van de beklagde, is onachtzaamheid of onzorgvuldigheid.

Om te weten of de beklagden een strafbare fout begingen, moet hun gedrag dus getoetst worden aan de referentiegedraging van de normaal zorgvuldige en omzichtige persoon, geplaatst in dezelfde externe omstandigheden.

Het bewijs van de onzorgvuldigheid blijkt uit de realisatie van de materiële misdrijfbestanddelen (hier de miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen). Dit feitelijk vermoeden komt slechts te vervallen indien

de beklaagden aanvaardbaar kunnen maken dat zij hun zorgvuldigheidsplicht nakwamen.

De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen toont op zich het bestaan van een fout in hoofde van de beklaagden aan. Zij maken niet aanvaardbaar dat zij zich gedroegen als elke normaal zorgvuldige persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst. Gelet op de volgende omstandigheden zou een dergelijk persoon het nodige gedaan hebben om zich te informeren en om de regelgeving toe te passen:

- de strijd tegen leegstand en verkrotting is algemeen bekend; een normaal zorgvuldig persoon zou daarmee rekening houden.
- neemt men de menselijke waardigheid als toetssteen, dan is de toestand van de kamers die beschreven worden in het dossier zorgwekkend. Los van elke regelgeving getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid om dergelijke goederen te verhuren.
- vrijwel alle kamers in de vier woningen van de beklaagden vertoonden gebreken; het gaat hier niet om een toevallige tekortkoming. De beklaagden lieten al jaren de zaken op hun beloop. Zij verzuimden ook om hun plichten na te leven en om de verhuurde goederen in goede staat te onderhouden. Het blijkt niet dat zij nuttig gebruik maakten van hun recht om zich te vergewissen van de toestand van de woningen.

De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van het Kamerdecreet, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 17 Kamerdecreet stelt strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.

Bij een toevallige schade zou kunnen aangenomen worden dat de verhuurder daar niet van op de hoogte kon zijn; in het geval van de beklaagden kan niet worden aangenomen dat zij niet op de hoogte konden zijn, vermits bijna al hun onroerende goederen schade vertonen die door de huurders zou kunnen veroorzaakt zijn. Dit wijst erop dat zij niet wilden weten hoe het met hun eigendommen ging.

De beklaagden waren niet alleen nalatig doordat zij nalieten de werken uit te voeren die hen als eigenaars toekomen maar ook omdat zij er niet op toezagen dat de werken werden uitgevoerd waarvoor de huurders aansprakelijk zijn.

Zij bewijzen niet met stavingsstukken dat zij hebben geïnvesteerd in het onderhoud van hun onroerende goederen. Opvallend is ook dat zij hun herstellingen naar eigen zeggen zelf zouden hebben uitgevoerd en dat zij dan ook geen beroep gedaan hebben of vaklui.

Er wordt ook geen enkel bewijs geleverd dat er ooit grondige herstellings- of onderhoudswerken hebben plaatsgevonden.

De toestand werd al jaren, door de ouder wordende beklaagden niet meer zorgvuldig opgevolgd. De vaststellingen van de verbalisanten en de foto's zijn duidelijk.

Wat een eventuele overmacht betreft, kan een beweerde precaire financiële situatie niet beschouwd worden als een geval van overmacht. Indien de beklaagden inderdaad financiële problemen zouden hebben gehad, dan hadden zij één of meerdere huizen kunnen verkopen of dan hadden zij een hogere huurprijs moeten vragen voor die woningen die wel in orde waren of dan hadden zij een pand moeten slopen.

De materiële vaststellingen zoals weergegeven in de technische verslagen worden niet betwist. De miskennis van de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen is naar voldoening van recht bewezen.

Tenslotte wat het argument van de schuld van de huurders betreft over de vastgestelde tekortkomingen. Het is juist dat eventueel een deel van de tekortkomingen aan de huurders kunnen worden toegeschreven, maar dan nog moet worden vastgesteld dat er in elk geval ook tekortkomingen zijn waarvoor de huurders niet aansprakelijk gesteld kunnen worden, zoals vochtige muren, schimmelvorming of ontbrekende stopcontacten. Deze zorgen voor meer dan 1 strafpunt, zodat de feiten in elk geval in hoofde van de beklaagden strafbaar blijven.

Artikel 17 Kamerdecreet stelt de verhuurder aansprakelijk.

De feiten kunnen wel degelijk aan de beklaagden worden toegerekend.

Om al die redenen en op die gronden is de rechtbank van oordeel dat uit het strafdossier en uit het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen I.1, I.2, I.3, II.1, II.2, II.3, II.4, II.5, II.6, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, IV.1, IV.2, IV.3 en IV.4 in hoofde van beide beklaagden naar voldoening van recht bewezen zijn. Gelet op de omstandigheid dat de gebreken zich voordoen in alle panden van de beklaagden en dat deze voortduren gedurende meer dan één jaar dient ook de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, bewezen te worden verklaard.

### 1.3. Elementen van de straftoemeting

#### 1.3.1. Algemene principes

De tenlasteleggingen I.1, I.2, I.3, II.1, II.2, II.3, II.4, II.5, II.6, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, IV.1, IV.2, IV.3 en IV.4 zijn in hoofde van de beklaagde ; en in hoofde van de beklaagde ; de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Voor de bewezen verklaarde feiten riskeren de beide beklaagden een hoofdgevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 EUR tot 100.000 EUR.



Het openbaar ministerie vordert voor elk van de beklaagden een hoofdgevangenisstraf van 1 jaar, een geldboete van 1.000 EUR en de verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen.

De beide beklaagden dringen aan op de gunstmaatregel van de opschorting. In ondergeschikte orde vragen zij om de uit te spreken straffen te willen omkleden met het uitstel van de tenuitvoerlegging.

De door de beide beklaagden gepleegde bewezen verklaarde feiten vertonen een objectieve ernst. Deze beklaagden verhuurden vooreerst ongeschikte kamers in vier verschillende woningen die niet geschikt waren voor kamerverhuuring omdat het eengezinswoningen zijn. Aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid voor de bewoners was niet voldaan. Daarnaast hebben zij ook onvoldoende rekening gehouden met de wensen en met de klachten van hun huurders en hebben zij bijna nooit herstellings- en verbouwwerken uitgevoerd.

### 1.3.2. De verzoeken tot opschorting

#### In hoofde van de beklaagde

Volgens de rechtbank is er geen enkele aanwijzing dat het opleggen van een bestraffing – zoals hierna bepaald – aan de beklaagde enig sociaal of professioneel nadeel zal toebrengen.

bracht geen enkel gegrond argument aan om zijn verzoek te staven. Gelet op de aard, het aanhoudend en meervoudig karakter van de gepleegde feiten waardoor er zelfs sprake is van een gewoonte op juridisch gebied en om de beklaagde hiervan voldoende bewust te maken, is een maatschappelijke terechtwijzing in de vorm van een straf noodzakelijk zodat er geen redenen bestaan om aan de beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak, zelfs niet indien gekoppeld aan voorwaarden, te verlenen.

Rekening houdend met de hierboven weergegeven en besproken elementen van de straftoemeting en van de huidige levenssituatie van de beklaagde is de rechtbank van oordeel dat de meest aangepaste replek op de delinquente gedragingen bestaat in het opleggen van de hierna bepaalde minimumgevangenisstraf.

Aangezien de beklaagde ; nog geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen, voldoet hij nog aan alle wettelijke voorwaarden om te genieten van het uitstel van de tenuitvoerlegging en dit voor de volledige duur van de hierna opgelegde gevangenisstraf. Door de afwezigheid van enig probleempunt in één van de levensgebieden van de beklaagde ; is er geen enkele justitiële noodzaak om probatievoorwaarden te koppelen aan het hierna te verlenen uitstel van tenuitvoerlegging.

### In hoofde van de beklaagde

Volgens de rechtbank is er geen enkele aanwijzing dat het opleggen van een bestraffing – zoals hierna bepaald – aan de beklaagde enig sociaal of professioneel nadeel zal toebrengen.

bracht geen enkel gegrond argument aan om haar verzoek te staven. Gelet op de aard, het aanhoudend en meervoudig karakter van de gepleegde feiten waardoor er zelfs sprake is van een gewoonte op juridisch gebied en om de beklaagde hiervan voldoende bewust te maken, is een maatschappelijke terechtwijzing in de vorm van een straf noodzakelijk zodat er geen redenen bestaan om aan de beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak, zelfs niet indien gekoppeld aan voorwaarden, te verlenen.

Rekening houdend met de hierboven weergegeven en besproken elementen van de straftoemeting en van de huidige levenssituatie van de beklaagde is de rechtbank van oordeel dat de meest aangepaste replek op de delinquente gedragingen bestaat in het opleggen van de hierna bepaalde minimumgevangenisstraf.

Aangezien de beklaagde nog geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen, voldoet hij nog aan alle wettelijke voorwaarden om te genieten van het uitstel van de tenuitvoerlegging en dit voor de volledige duur van de hierna opgelegde gevangenisstraf. Door de afwezigheid van enig probleem punt in één van de levensgebieden van de beklaagde is er geen enkele justitiële noodzaak om probatievoorwaarden te koppelen aan het hierna te verlenen uitstel van tenuitvoerlegging.

### 1.3.3. De op te leggen geldboete voor de beklaagden en

Bij het bepalen van de omvang van de geldboete wordt rekening gehouden met:

- het doel van de bestraffing. De beklaagden en blijven eigenaar van meerdere onroerende goederen. Het doel van de straf bestaat er dan ook in hen aan te zetten tot meer zorgzaamheid en nauwlettendheid bij het waarnemen van de verplichtingen die het Kamerdecreet hen oplegt als verhuurders.
- verzwarende omstandigheden: de feiten strekten zich uit over een lange periode en hadden betrekking op 4 woningen en 18 kamers. Alle tekortkomingen werden op heden nog niet weggewerkt.
- verzachtende omstandigheden: er moet rekening worden gehouden met de leeftijd van de beklaagden en
- de zwaarwichtigheid van de fout: ten deze gaat het over grove nalatigheid.
- de aantasting van de beschermde waarde: het Kamerdecreet beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht van de mens, het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).

- het strafrechtelijk verleden van de beklaagden: werd in het verleden veroordeeld voor een inbreuk op de belastingen op slijterijen van dranken. heeft een blanco strafrechtelijk verleden.
- persoonlijke omstandigheden eigen aan de beklaagden: de gezondheidstoestand van en het daardoor veroorzaakte kostenplaatje voor de aankoop van medicamenten.
- bijzondere omstandigheden: de woning in de werd in 2008 al eens ongeschikt verklaard. De beklaagden en wisten dus welke hun verplichtingen waren.
- het gedrag na de bewezen feiten: momenteel zijn er nog steeds drie woningen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen.

Een geldboete van 1.000 EUR in hoofde van elk der beklaagden komt passend voor. Aangezien de beklaagden en , nog geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden hebben opgelopen, voldoen zij nog aan alle wettelijke voorwaarden om te genieten van het uitstel van de tenuitvoerlegging en dit voor de helft van de hierna opgelegde geldboete. Door de afwezigheid van enig probleem punt in één van de levensgebieden van de beklaagden en is er geen enkele justitiële noodzaak om probatievoorwaarden te koppelen aan het hierna te verlenen uitstel van tenuitvoerlegging.

#### 1.3.4. Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

De huurgelden die werden ontvangen voor het verhuren van de kamers die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven I.1, I.2, I.3 en IV.2 werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard daar het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de door hen gepleegde strafbare feiten. Daarbij wordt ook de belabberde conditie van de aangeboden kamers mee in rekening gebracht.

De procureur des Konings heeft de vordering daartoe opgenomen in het bevel tot dagvaarding.

Daar de ontvangen huurgelden niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelden heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

Qua hoegrootheid hebben de beklaagden geen enkele vorm van betwisting gevoerd en de door het openbaar ministerie voorziene bedragen zijn ook allen volkomen correct en overeenkomstig de respectievelijke periodes van verhuring en van bewoning begroot. De vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen kan op cijfermatig gebied dan ook integraal gegrond worden verklaard.

De beklaagden vragen om in deze zaak geen effectieve verbeurdverklaring uit te spreken. Zij argumenteren dat de opbrengsten niet meer aanwezig

zijn omdat die opnieuw geïnvesteerd zijn. Daarnaast wijzen de beklaagden erop dat zij slechts een beperkt pensioen hebben en dat zijzelf alles – in de mate van die beperkte mogelijkheden – gedaan hebben om hun woningen te laten voldoen aan de kwaliteitsnormen.

Gelet op het feit dat de beklaagden in de bewezen verklaarde periode hun huurders onderdak verleenden en daarvoor kosten maakten, is het billijk om uitstel te verlenen voor de helft van het gerealiseerde wederrechtelijke vermogensvoordeel, nl. voor 2.168,75 EUR.

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 veroordeelden hebben geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Elk van de beide beklaagden heeft bijgedragen tot de realisatie van het gehele wederrechtelijk vermogensvoordeel. Het persoonlijk karakter van de straf die de verbeurdverklaring is, verzet er zich dan ook niet tegen dat beiden zouden veroordeeld worden tot de verbeurdverklaring van het geheel. Uiteraard wordt daarbij aangenomen dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring het totaal van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel (nl. 4.337,50 EUR, waarvan 2.168,75 EUR met uitstel) niet wordt overschreden.

## **2. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

### **2.1. De vordering van de herstellende overheid**

I. De Wooninspecteur vordert herstelmaatregelen voor de onroerende goederen gelegen te en Zo vordert hij specifiek om de beklaagden te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij om de woning te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen (artikel 19 Vlaamse Wooncode).

Hij vordert in deze zaak geen aanpassingswerken omdat de opdeling in kamers van de verschillende panden uitgevoerd is geworden zonder stedenbouwkundige vergunning zodat het bevelen van aanpassingswerken om te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen erop zou neerkomen dat aan de beklaagden bevel wordt gegeven om een stedenbouwmisdrijf te plegen.

Een uitvoeringstermijn van 10 maanden wordt voorgesteld. De Wooninspecteur vordert het opleggen van een dwangsom en de uitvoerbaarheid bij voorraad.

II. De beklaagden hebben geen enkel standpunt willen innemen over de herstellende vordering.

III.1. Het verhuren van een kamer die niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen wordt verboden door artikel 17 van het Kamerdecreet. Een rechterlijk bevel is dus niet nodig om het

wederrechtelijk karakter van een dergelijke handeling vast te stellen en om verhuring in de toekomst te verbieden.

III.2. Teruggave betekent het doen verdwijnen van de gevolgen van het delict door een materialiter herstellen van de vroegere toestand. Herstel is een vorm van teruggave in de zin van art. 44 Sw. en beoogt de beëindiging van een met de strafwet strijdige toestand. De met de strafwet strijdige toestand waaraan een einde moet gemaakt worden, is hier de gebrekkige woonkwaliteit van de woning, niet het verhuren ervan. Verhuren is immers geen toestand, maar een handeling. In die zin voorzag de wetgever in artikel 17bis Kamerdecreet dat werken kunnen bevolen worden om het goed te laten voldoen aan de vereisten inzake woonkwaliteit.

III.3. De strafwet is in essentie sanctierecht en reageert met een sanctie op feiten uit het verleden. Veiligheidsmaatregelen daarentegen zijn gericht op de toekomst; de strafrechter kan dergelijke maatregelen slechts opleggen in de mate dat de wetgever hem deze bevoegdheid uitdrukkelijk toeweest (bv. art. 16.6.5 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid).

III.4. De vordering zoals zij door de Wooninspecteur werd geformuleerd, strookt niet met de Wooncode: de verplichting die ingevolge artikel 19 Wooncode, rust op de eigenaar om aan een woning een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, is afhankelijk van de bevindingen van een conformiteitsonderzoek dat de ongeschikt- of onbewoonbaarverklarde woning niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken. Een dergelijk conformiteitsonderzoek ligt niet voor. Daarenboven voorziet artikel 17bis Kamerdecreet enkel de mogelijkheid om aanpassingswerken te doen uitvoeren.

III.5. De bezorgdheid van de Wooninspecteur dat een bevel strekkende tot het uitvoeren van aanpassingswerken zou neerkomen op een bevel om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen is wellicht onterecht. Een rechterlijk bevel kan geen afbreuk doen aan de wet. Het bevelen van aanpassingswerken gebeurt dus binnen het kader van de bestaande wetgeving; naast de woonkwaliteitsnormen voor kamers, blijven uiteraard de stedenbouwvoorschriften – evenals alle andere wettelijke voorschriften – van toepassing.

Indien de beklaagden bijgevolg de woonkwaliteit van de kamers niet zonder meer in orde kunnen brengen omwille van de voorschriften van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan staan hen verschillende mogelijkheden open, waaronder het aanvragen van een bouwvergunning om de woning in zijn oorspronkelijke toestand van eengezinswoning te herstellen, hetzij het aanvragen van een regularisatievergunning voor de opdeling.

III.6. De hersteltermijn. Bij de bepaling van de duur van de uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de noodzaak een bouwvergunning aan te vragen, de omvang van de werken en het feit dat de inbreuk reeds voortduurt sinds februari 2009. Deze termijn wordt op 10 maanden bepaald.

III.7. De dwangsom. Gelet op de bewezen verklaarde nalatigheid van de beklaagden past het om een dwangsom toe te kennen.

III.8. Teneinde de schade voor de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk te beperken, moet dit vonnis voor dit gedeelte uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

III.9. Besluit: de herstellvordering is ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

## 2.2. De burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven past het de burgerlijke belangen aan te houden.

\* \* \* \* \*

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, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;  
 art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek;  
 art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
 art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
 art. 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;  
 art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
 alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

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

**Verbeterd** de dagvaarding als volgt :

1)

“...  
 IV. in het pand gelegen te

gekend als

geboren te

te

geboren te

, kadastraal  
 , eigendom van

) op en wonende

en

op 23.01.1936 en wonende te

o.a. door gebreken inzake de toegankelijkheid, de elektrische voorzieningen (zie st. 464-468)

1. kamer ( ) te hebben verhuurd aan  
te ( ), minstens in de periode van 23.03.2009 tot de  
datum van het bevel tot dagvaarding

2. ...

3. kamer ( ) te hebben verhuurd aan ( )  
te ( ), minstens in de periode van 23.03.2009 tot  
15.12.2009

...”

2) Zegt dat waar staat: “... tot de datum van het bevel tot dagvaarding”,  
dient gelezen te worden: “... tot 7.05.2010”.

### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

#### In hoofde van de beklaagde ( )

Veroordeelt de beklaagde ( ) voor de hierboven  
omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen I.1, I.2, I.3, II.1, II.2,  
II.3, II.4, II.5, II.6, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, IV.1, IV.2, IV.3 en IV.4 SAMEN,  
tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een  
**GELDBOETE** van **DUIZEND EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op  
VIJF DUIZEND VIJFHONDERD EURO.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 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 DE VOLLEDIGE DUUR VAN  
DE UITGESPROKEN HOOFDGEVANGENISSTRAF VAN EEN JAAR, zal  
uitgesteld worden voor een termijn van **VIJF 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.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de  
beklaagde ( ), wat betreft VIJFHONDERD EURO,  
verhoogd met 45 decimes en aldus gebracht op tweeduizend  
zevenhonderdvijftig euro of een vervangende gevangenisstraf van één  
maand en vijftien dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van DUIZEND  
EURO, 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**, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

#### In hoofde van de beklaagde.

Veroordeelt de beklaagde ( ) voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen I.1, I.2, I.3, II.1, II.2, II.3, II.4, II.5, II.6, III.1, III.2, III.3, III.4, III.5, IV.1, IV.2, IV.3 en IV.4 **SAMEN**, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van EEN JAAR** en een **GELDBOETE van DUIZEND EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFDUIZEND VIJFHONDERD EURO**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 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 DE VOLLEDIGE DUUR VAN DE UITGESPROKEN HOOFDGEVANGENISSTRAF VAN EEN JAAR, zal uitgesteld worden voor een termijn van **VIJF 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.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde ( ), wat betreft VIJFHONDERD EURO, verhoogd met 45 decimes en aldus gebracht op tweeduizend zeventienhonderdvijftig euro of een vervangende gevangenisstraf van één maand en vijftien dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van DUIZEND EURO, 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**, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

#### BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING



Beveelt overeenkomstig artikel 42 § 3, 43 en 43bis Strafwetboek, in hoofde van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ de **bijzondere verbeurdverklaring** van een bedrag van **4.337,50 (VIERDUIZEND DRIEHONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG) EURO** zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven I.1, I.2, I.3 en IV.2 zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, wat betreft de **BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING van een bedrag van 2.168,75 EURO (= TWEEDUIZEND HONDERD ACHTENZESTIG KOMMA VIJFENZEVENTIG EURO)**, 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.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring het totaal van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel (nl. 4.337,50 EUR, waarvan 2.168,75 EUR met uitstel) niet wordt overschreden.

#### DE GERECHTSKOSTEN.

Veroordeelt de beklaagden **HOOFDELIJK** tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **140,28 EUR**.

Legt **ELKE** veroordeelde eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EURO** in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

#### OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

##### 1. De herstellvorderingen

Verklaart de herstellvordering van de **WOONINSPECTEUR** ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ **HOOFDELIJK**, om aan het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_; de nodige werken uit te voeren om het goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen van het Kamerdecreet of van de Vlaamse Wooncode, **met naleving van alle van kracht zijnde wetsbepalingen, in het bijzonder deze van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, wat impliceert dat de volgende gebreken aan het gebouw worden weggewerkt:

**1. Gebreken aan de gemeenschappelijke ruimten** (deze gebreken worden enkel doorgerekend aan de toegankelijke woonentiteiten in het gebouw)

**1.1. Gemeenschappelijke kook-/leefruimte (eerste verdieping)**

**1.1.1. Verwering ramen en deuren**

Het schrijnwerk in de gemeenschappelijke kook- en leefruimte is licht verweerd.

**1.1.2. Keukenfunctie - gootsteen**

De aangetroffen gootsteen is niet aangesloten op de afvoer en op de toevoer van warm en koud water. De gootsteen wordt bijgevolg als onbestaande beschouwd.

**1.1.3. Keukenfunctie - verwarming**

De plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk. Een aangepaste energievoorziening ontbreekt.

**1.1.4. Keukenfunctie - stopcontacten**

De keuken beschikt niet over twee vereiste gearde stopcontacten. Het stopcontact voorzien voor de koelkast komt hiervoor niet in aanmerking.

**1.1.5. Keukenfunctie - aanrecht**

Een aanrecht met kookplaten, branders, ... ontbreekt.

**1.2. Gemeenschappelijke doucheruimte (gelijkvloers)**

**1.2.1. Verwering ramen en deuren**

Het schrijnwerk in de gemeenschappelijke doucheruimte is licht verweerd.

**1.2.2. Ander gebrek**

Links van de douche is een muurtegel beschadigd.

**1.3 Gemeenschappelijke toiletten (gelijkvloers)**

**1.3.1. Verwering ramen en deuren**

Het schrijnwerk in de gemeenschappelijke doucheruimte is licht verweerd.

**1.3.2. Ander gebrek**

Links van de douche is een muurtegel beschadigd.

**1.4. Gemeenschappelijke keuken (gelijkvloers –**

**1.4.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende verluchttingsmogelijkheid**

In de gemeenschappelijke keuken kan het raam niet geopend worden. De toegangsdeur komt niet in aanmerking om het lokaal te verluchten. Gecontroleerde verluchting van deze ruimte is aldus niet mogelijk.

#### 1.4.2. Keukenfunctie – aanrecht

Een aanrecht met vaste kookplaten ontbreekt. Losse kookplaten worden buiten beschouwing gelaten.

### 2. Gebreken in kamer | (hoofdgebouw – straatzijde – gelijkvloers)

#### 2.1. Tekortkomingen ramen en deuren

Het schrijnwerk in de kamer is verweerd.

#### 2.2. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilatiemogelijkheid

Het raam in de kamer is moeilijk te openen. Hierdoor komt het raam niet in aanmerking als ventilatiemogelijkheid. Gecontroleerde ventilatie van deze ruimtes is aldus niet mogelijk.

### 3. Gebreken in kamer | (hoofdgebouw – achterzijde – gelijkvloers)

#### 3.1. Natuurlijke ventilatie

De kamer is ingesloten tussen kamer | (voorzijde pand) en tussen een doorgang aan de achterzijde van het pand. Er is bijgevolg onvoldoende natuurlijke ventilatie aanwezig in de kamer.

#### 3.2. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilatiemogelijkheid

De kamer is ingesloten tussen kamer | (voorzijde pand) en tussen een doorgang aan de achterzijde van het pand. Een gecontroleerde ventilatie van de kamer is aldus niet mogelijk.

### 4. Gebreken in kamer | (achterbouw – voorzijde – gelijkvloers)

#### 4.1. Algemeen opstijgend vocht wanden

Op de buitenmuren wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van opstijgend vocht.

#### 4.2. Afwerking wanden

- In de kamer staat een gootsteen opgesteld. Links van deze gootsteen ontbreekt de muurafwerking.
- Rondom de toegangsdeur van de kamer is de muurafwerking (bepleistering) beschadigd.
- In het gedeelte woonkamer ontbreken de plinten.

#### 4.3. Beschadiging dekvloer

Teneinde een berging te creëren in de keuken, werden planken op onzorgvuldige wijze op het trapgat geplaatst. Het trapgat vormt een toegang naar de kelder.

**5. Gebreken in kamer | (1<sup>ste</sup> verdieping – achterzijde)****5.1. Afwerking wanden**

Rondom de deur ontbreekt een deel van de muurafwerking.

**6. Gebreken in kamer | (1<sup>ste</sup> verdieping – straatzijde)****6.1. Elektrische voorzieningen – ernstig risico op elektrocutie**

Rechts van de toegangsdeur bevindt zich een loshangend opbouwstopcontact.

Legt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op **10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.**

Zegt voor recht dat de veroordeelden de WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt | en HOOFDELIJK tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125 EUR** per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR.

Veroordeelt | en HOOFDELIJK, om aan het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als eigendom van | en van | de nodige werken uit te voeren om het goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen van het Kamerdecreet of van de Vlaamse Wooncode, **met naleving van alle van kracht zijnde wetsbepalingen, in het bijzonder deze van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, wat impliceert dat de volgende gebreken aan het gebouw worden weggewerkt:

**1. Gebreken aan het gebouw**

Er zijn geen gebreken aan het gebouw. Volgende opmerking kan niet worden gevat in het geïkt technisch verslag maar draagt wel bij tot de gebrekkige woonkwaliteit: het schrijnwerk van de toegangsdeur aan de straatzijde van het pand, is verweerd.

**2. Gebreken aan de gemeenschappelijke ruimten** (deze gebreken worden enkel doorgerekend aan de toegankelijke woonentiteiten in het gebouw)

**2.1. Gemeenschappelijke kook-/leefruimte (gelijkvloers)**

**2.1.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilationsmogelijkheid**

In de gemeenschappelijke keuken kan het raam niet geopend worden. De toegangsdeur komt niet in aanmerking om het lokaal te ventileren. Gecontroleerde ventilating van deze ruimte is aldus niet mogelijk.

**2.1.2. Keukenfunctie - aanrecht**

Een aanrecht met vaste kookplaten ontbreekt. Losse kookplaten worden buiten beschouwing gelaten.

**2.2. Gemeenschappelijke kook-/leefruimte (1<sup>ste</sup> verdieping)**

**2.2.1. Keukenfunctie – aanrecht**

Een aanrecht met kookplaat, branders, ... ontbreekt. Een aangepaste energietoevoer ontbreekt. Losse kookplaten worden buiten beschouwing gelaten.

**2.3 Gemeenschappelijk toilet (gelijkvloers)**

**2.3.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilationsmogelijkheid**

Gecontroleerde ventilating van het gemeenschappelijke wc-lokaal is niet mogelijk.

**2.4. Gemeenschappelijke badkamer (1<sup>ste</sup> verdieping)**

**2.4.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilationsmogelijkheid**

Gecontroleerde ventilating van de gemeenschappelijke badkamer is niet mogelijk.

**2.4.2. Ander gebrek**

Op de rechtermuur, ter hoogte van het plafond, ontbreekt een tegel.

**2.5. Gemeenschappelijk toilet (1<sup>ste</sup> verdieping)**

**2.5.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende ventilationsmogelijkheid**

Gecontroleerde ventilating van het gemeenschappelijke wc-lokaal is niet mogelijk.

**2.6. Gemeenschappelijk toilet (2<sup>de</sup> verdieping)**

**2.6.1. Beschadigde dekvloer**

Een deel van de vloerafwerking ontbreekt. Het lokaal is in verbouwing.

**3. Gebreken in kamer | (straatzijde – centraal links – 1<sup>ste</sup> verdieping)**

**3.1. Dekvloer**

Een deel van de vloerbekleding in het linkergedeelte van de kamer ontbreekt.

**4. Gebreken in kamer | (straatzijde – centraal rechts – 1<sup>ste</sup> verdieping)**

**4.1. Beschadiging dekvloer**

De vloerafwerking, ter hoogte van de metalen steunbalk, ontbreekt.

**4.2. Ander gebrek**

Links onder het raam wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten. Er is geen vochtschade.

**5. Gebreken in kamer | (straat- en achterzijde – rechts - 1<sup>ste</sup> verdieping)**

**5.1. Dekvloer**

Ter hoogte van de deurdorpel, toegangsdeur, en ter hoogte van de linker gemene muur in de slaapkamer, ontbreekt een gedeelte van de vloerafwerking.

**5.2. Licht – onvoldoende natuurlijke verluchting**

De totale glasoppervlakte bedraagt minder dan 1/12 van de netto-vloeroppervlakte van de kamer. Hierdoor is er onvoldoende natuurlijke verlichting.

**5.3. Andere gebreken :**

- In de woonkamer, op de scheidingsmuur met de slaapkamer ter hoogte van het plafond, is elektrische bekabeling geplaatst. Deze bekabeling is onvoldoende bevestigd op de muur.
- Op de voorgevelmuur wordt een verhoogde vochtwaarde gemeten ten gevolge van doorslaand vocht. Er is geen vochtschade.

Legt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt : en HOOFDELIJK tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ HOOFDELIJK, om aan het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ eigendom van ( \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_, de nodige werken uit te voeren om het goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen van het Kamerdecreet of van de Vlaamse Wooncode, **met naleving van alle van kracht zijnde wetsbepalingen, in het bijzonder deze van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, wat impliceert dat de volgende gebreken aan het gebouw worden weggewerkt:

**1. Gebreken aan de gemeenschappelijke ruimten** (deze gebreken worden enkel doorgerekend aan de toegankelijke woonentiteiten in het gebouw)

**1.1. Gemeenschappelijke kook-/leefruimte (1ste verdieping)**

**1.1.1. Toegankelijkheid**

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is de gemeenschappelijke keuken bijgevolg niet veilig toegankelijk.

**1.1.2. Keukenfunctie**

Een aanrecht met kookplaat, branders, ... ontbreekt.

**1.2. Gemeenschappelijke badkamer (1<sup>ste</sup> verdieping)**

**1.2.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende verluchtingsmogelijkheid**

Gecontroleerde verluchting van deze ruimte is niet mogelijk.

**1.2.2. Toegankelijkheid**

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is de gemeenschappelijke badkamer bijgevolg niet veilig toegankelijk.

### 1.3. Gemeenschappelijk toilet (1<sup>ste</sup> verdieping)

#### 1.3.1. Luchtkwaliteit – onvoldoende verluchttingsmogelijkheid

Gecontroleerde verluchting van deze ruimte is niet mogelijk.

#### 1.3.2. Toegankelijkheid

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is het gemeenschappelijk toilet, opgesteld in de badkamer, bijgevolg niet veilig toegankelijk.

### 2. Gebreken in kamer (1<sup>ste</sup> verdieping - achterzijde)

#### 2.1. Elektrische voorzieningen – ernstig risico op elektrocutie

Links onder het raam, bevindt zich een loszittend stopcontact. De onder spanning staande delen zijn aanraakbaar.

#### 2.2. Toegankelijkheid

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is de kamer bijgevolg niet veilig toegankelijk.

### 3. Gebreken in kamer (1<sup>ste</sup> verdieping - achterzijde)

#### 3.1. Toegankelijkheid

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is de kamer bijgevolg niet veilig toegankelijk.

### 4. Gebreken in kamer (2<sup>de</sup> verdieping - achterzijde)

#### 4.1. Afwerking plafond

Onderaan de schuine plafonds, ter hoogte van de aansluiting met de vloer, ontbreekt de afwerking.

#### 4.2. Toegankelijkheid

- De trappen naar de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping zijn te steil. De aantrede bedraagt 10cm en de optrede 15cm. De hellingsgraad is hoger dan 45°, met name 57°.
- De treden van beide trappen zijn van ongelijke hoogte. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en is de kamer bijgevolg niet veilig toegankelijk.



Legt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt ( en ) HOOFDELIJK tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR.

Beveelt dat dit vonnis uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

## 2. De burgerlijke belangen

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

\*\*\*\*\*

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **TWINTIG DECEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN.**

### Aanwezig:

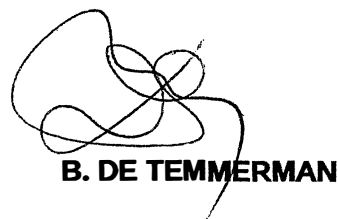
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- de heer G. Jansen, rechter;
- mevrouw H. Vansteenkiste, substituut-procureur des Konings,
- de heer S. Acke, griffier.



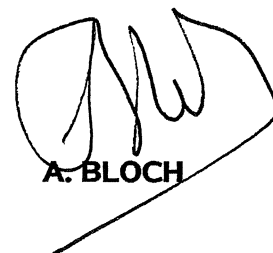
S. ACKE



G. JANSEN



B. DE TEMMERMAN



A. BLOCH