

Griffiennr. : 2010/  
Not.nnr. :

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 20 DECEMBER 2010**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende** kamer, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging en de beschikking van de raadkamer, d.d. 20 januari 2010, waarbij de inverdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. | | | t, fabrieksarbeider, geboren te | | )  
 | | op | | , wonende te | | ;
2. | | | huisvrouw, geboren te | | op  
 | | wonende te | | .
3. | | | , arbeider, geboren te | | op  
 | | wonende te | |  
 | | van | |

**VERDACHT VAN :**

**DE EERSTE EN DE TWEDE**

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

- A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, 4°, 5°, 6°, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, feit thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid, van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,

HOGER BEROEP : - op 31 december 2010 door DE WOONINSPECTEUR (eiser tot herstel)  
 tegen alle beschikkingen.  
 - op 3 januari 2011 door de rechter  
 (1e beklagde),  
 (2e beklagde)  
 (3e beklagde)

wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking (B.S. 5 oktober 2006) in casu de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ van 05.08.2004 tot en met 08.09.2007 (stuk 74)

- B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 §1, 4°, 5° en 6° rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (art 20 § 1 al 1)

(1) de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ en verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ van 09.09.2007 tot 20.03.2009 (stuk 88)

(2) de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ en verhuurd aan \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ van 21.03.2009 (stuk 86,88) tot 10.08.2009 (datum verzegeling pand)

- C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, als verhuurder van een kamerwoning of kamers, een kamerwoning of kamer te hebben verhuurd die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen en die geen geldig conformiteitsattest kan voorleggen.

in casu een kamer in de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_

op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan (stuk 74)

te vanaf 05.08.2004 tot 08.09.2007 (stuk 74)

- D. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, zoals gewijzigd, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen.

in casu een kamer in de woning gelegen te  
 kadastraal gekend als  
 , in eigendom toebehorende aan , geboren te  
 op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan

te 9040 vanaf 01.04.2008 tot 01.04.2009 (stuk 75, 82)

### DE DERDE

- E. 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 een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.(art 20 § 1 al 1) in casu de woning gelegen te

kadastraal gekend als  
 in eigendom toebehorende aan , geboren te  
 op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan

te van 7.06.2009 (stuk 6, 122) tot 10.08.2009 (datum verzegeling pand)

- F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studenten-kamers, zoals gewijzigd, als onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via

tussenpersoon van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen.

1. in casu een kamer in de woning gelegen te  
 kadastraal gekend als  
 , in eigendom toebehorende aan , geboren te  
 op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan ,  
 (stuk 7)

te **van 28.04.2009 (stuk 7, 140b) tot 10.05.2009 (stuk 141)**

2. in casu een kamer gelegen op de tweede verdieping van het appartement in de woning gelegen te  
 kadastraal gekend als  
 in eigendom toebehorende aan , geboren te  
 op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan , en

**van 10.06.2009 (stuk 132,135) tot 10.08.2009 (datum verzegeling pand)**

3. in casu een kamer gelegen op de tweede verdieping van het appartement in de woning gelegen te  
 kadastraal gekend als  
 , in eigendom toebehorende aan , geboren te  
 op , wonende te  
 en , geboren te  
 op , wonende te  
 en verhuurd aan

**van 01.02.2008 (stuk 92-93) tot 10.08.2009 (datum verzegeling pand)**

#### De eerste en de tweede

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 35.610 €, 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:

A: van 05.08.2004 tot 08.09.2007, verhuurd aan | = 11 maanden aan 360 euro = 3.960 euro

B (1) : van 09.09.2007 tot 20.03.2009 : verhuurd aan | aan 360euro/maand, 18 maanden x 360 = 5.400 euro

B (2) : van 21.03.2009 tot 10.08.2009 : woning volledig verhuurd aan voor 875 euro per maand + huurwaarborg van 2.070 euro (stuk83) : 5 maanden x 875 euro = 4.350 euro + 2.070 euro = 6.420 euro

C: van 05.08.2004 tot 08.09.2007, verhuurd aan | : 390 euro per maand, 37 maand x 390 euro = 14.430 euro

D: van 01.04.2008 tot 01.04.2009 : 12 maand aan 450 euro per maand = 5.400 euro

De derde

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 1.700 €, 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:

E: van 07.06.2009 tot 10.08.2009 verhuurd aan | , 500 euro/maand = 1.000 euro

F (1) : /

F (2) van 10.06.2009 tot 10.08.2009 : 350 euro/maand : 700 euro

F (3) : /

\* \* \* \* \*

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 rechtbank heeft als tolk aangesteld mevrouw | | , geboren te | | op | | teneinde de eerste en de tweede beklaagde bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de Turkse taal en vice versa en die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 6 september 2010.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 6 december 2010.

De rechtbank aanhoorde :

- de middelen en conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ :

**Stad** | | vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis, | | , in haar eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Henry Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL :

**DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent, vertegenwoordigd door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken op de openbare terechtzitting van 6 december 2010 door de mevrouw Isabelle De Tandt, substituut-procureur des Konings, die in hoofde van de tweede beklaagde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vordert;
- de beklaagde | | in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Jeroen De Man, advocaat te 9000 Gent, Ottogracht 28, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de beklaagde | | in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Jeroen De Man, advocaat te 9000 Gent, Ottogracht 28;
- de beklaagde | | in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Caroline Verschuere, advocaat te 9000 Gent, Limburgstraat 120, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie nopens de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling in hoofde van de eerste en de derde beklaagde.



\*\*\*\*\*

**VOORAFGAANDELIJK**

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

**OP STRAFRECHTELIJK GEBIED****A. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE****Aanvang onderzoek**

Op basis van een melding van mogelijke huisjesmelkerij begeeft de politie zich op 13 juli 2009 naar een woning te [redacted]. De politie wordt binnengelaten door een bewoner van het gelijkvloers (huisnummer [redacted]). Bij een rondgang treft de politie in het appartement op de eerste en tweede etage (met huisnummer [redacted]) zes mannen en een vrouw aan. Er zijn meer personen in de woning aanwezig dan dat er personen ingeschreven zijn. De politie merkt o.a. op dat de elektrische bedrading en stopcontacten te wensen overlaten. Volgens eigen informatie zou [redacted] verhuren aan illegaal in het land verblijvende personen. Er wordt proces-verbaal opgesteld (st. 3) en op 14 juli 2009 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd (st. 1).

Een huiszoeking wordt op 10 augustus 2009 uitgevoerd (st. 140).

Die dag worden de vier leden van het gezin [redacted] geherhuisvest (st. 145).

**Verhuring door** [redacted] (tenlasteleggingen onder A, B, C en D)

De echtgenoten [redacted] zijn eigenaar van de woning sinds 1995.

Met ingang van 1 april 2009 wordt het hele gebouw (huisnummers [redacted] en [redacted]) verhuurd aan [redacted] (huurcontract van 21 maart 2009) (tenlastelegging B.2). De huur bedraagt 875,00 EUR (st. 86-88).

Volgens [redacted] (st. 74-75) verhuurde hij de woning sinds 2004 aan [redacted] (huisnummer [redacted]) (tenlastelegging A) en een ander gezin (huisnummer [redacted]) (tenlastelegging C).

[redacted] betaalde 360,00 EUR; het [redacted] gezin 390,00 EUR.

Uit het inlichtingenbulletin blijkt dat [redacted] op het adres [redacted] is ingeschreven sinds 15 december 2004.

In 2007 is het [redacted] gezin vertrokken en heeft de woning nr. [redacted] (eerste en tweede etage) een jaar lang leeg gestaan.

is op nummer : blijven wonen (tenlastelegging B.1).

In 2008 is het appartement (huisnummer : ) dan verhuurd aan :  
(tenlastelegging D). Hij betaalde 450,00 EUR. Hij vertrok uit het appartement in april 2009.

Zoals gezegd is op dat ogenblik | de hele woning beginnen huren (tenlastelegging B.2).

| verklaarde niet op de hoogte te zijn van de onderverhuring door | (st. 75).

Hij verklaart ook nog dat zijn echtgenote alles aan hem overlaat en dat zij zich nog nooit met de verhuring heeft beziggehouden (st. 77).  
| verklaarde dit ook (st. 183).

Het huurcontract vermeldt alleen | als eigenaar en het werd alleen door hem ondertekend (st. 86-88).

Verhuring of terbeschikkingstelling door | | |  
(tenlasteleggingen onder E en F)

Hoewel | op het adres | staat ingeschreven, lijkt hij er niet te wonen (verklaring | : st. 128; | heeft de verhuurder evenmin ontmoet: st. 138). Er was een voorstel tot ambtshalve schrapping. Hij werd er tijdens de huiszoeking ook niet aangetroffen. | verklaart dat hij nog een kamer bij | heeft.

Hij verklaarde dat hij de hele woning sinds april 2009 huurde om zijn ouders er onderdak te kunnen geven als ze in België zijn. Voorts wou hij zijn Turkse vriend | uit de nood helpen.

Het gelijkvloers wordt bewoond door de vier leden van het gezin | . Zij staan op het adres | ingeschreven sinds 27 juni 2009 (st. 6). Volgens | wonen ze er sinds 7 juni 2009 (st. 125).

| verklaart dat hij deze woning niet verhuurt. Hij zou de bewoners tijdelijk uit de nood hebben geholpen. Hij vroeg geen huur; zij waren zelf bereid een bijdrage in de huur te betalen en betalen 400,00 EUR exclusief kosten van nutsgebruik (st. 83). | verklaart 500,00 EUR huur te betalen en 130,00 EUR kosten van nutsverbruik (st. 126).

Het Bulgaarse koppel " " en " " dat op nummer (in kamer | verblijft, zouden goede vrienden zijn van zijn Bulgaarse vriendin. Zij zijn er te gast en zouden geen huur betalen. Hij ontkent dat zij via hun broer " " huur zouden betalen (st. 83). | verklaart daarentegen dat ze er sinds een tweetal maanden verblijven, zonder huurcontract, via hun broer | die de huishuur betaalt. Hij vermoedt dat die huishuur 350,00 EUR bedraagt (st. 135) (tenlastelegging F.2).



Voordien werd de kamer ook gehuurd door het gezin |  
 en | stonden er ingeschreven sinds 28 april  
 2009, | sinds 26 juni 2009 (st. 7). De politie noteerde dat  
 zij tijdens de huiszoeking van | vernam dat deze bewoners sinds  
 drie maanden de woning hadden verlaten (st. 141) (tenlastelegging F.1).  
 Deze gewezen bewoners werden niet ondervraagd.

Volgens | moet ook | niets voor zijn kamer (kamer |) betalen.  
 | bevestigt dat hij geen huur betaalt maar voegt eraan toe dat  
 hij "af en toe" instaat voor het vervoer van de werknemers van het  
 bouwbedrijf van | (st. 92). | ontkent echter dat | voor  
 zijn bedrijf zou werken (st. 84) (tenlastelegging F.3).

### Vaststellingen door de Wooninspectie

De Wooninspectie deelt het gebouw in in een zelfstandige woning die  
 gelegen is op het gelijkvloers en een deel van de eerste etage  
 (huisnummer |) en in drie kamers (huisnummer | op de tweede etage  
 waarvan de gemeenschappelijke keuken, living en badkamer zich op de  
 eerste etage bevinden (st. 12).

Zowel de woning als de kamers 1, 2 en 3 zijn ongeschikt en  
 onbewoonbaar.

Als belangrijkste gebreken aan het gebouw zelf worden vastgesteld:

- er zijn ernstige gebreken aan de elektrische installatie (ontbrekende zekeringen, onder spanning staande delen kunnen worden aangeraakt; contactdoos met niet afgeschermd elektrische draden, waardoor een ernstig risico op elektrocutie of brand ontstaat (15 strafpunten);
- in de garage liggen onderdelen en kussens van een zetel tegen een gaskachel waardoor een risico op ontploffing en brand bestaat (15 strafpunten).

Aan de woning (huisnummer |) worden nog de volgende gebreken vastgesteld zodat het aantal strafpunten in totaal 70 bedraagt: raam dat niet kan gesloten worden en verwerking van het schrijnwerk (9 strafpunten), geen afwerking van dekvloer (1 strafpunt), geen leuning aan trap (3 strafpunten), gootsteen met gebreken (9 strafpunten), beperkte verluchtingsmogelijkheden in de badkamer (3 strafpunten) en vooral een ernstig risico op CO-vergiftiging door de aanwezigheid van een gasgeiser type B zonder onderverluchting (15 strafpunten).

Voor de kamers werden, naast enkele kleinere gebreken aan de gemeenschappelijke keuken-, bad- en toiletfunctie (11 strafpunten in totaal), de volgende gebreken vastgesteld:

- aan kamer 1: stopcontact tekort, geen lavabo, geen leuning aan trap naar tweede etage en de kamer kan niet worden afgesloten (30 strafpunten), zodat het totaal aantal strafpunten 71 bedraagt; de netto-oppervlakte van deze woning is slechts 6,14 m<sup>2</sup> zodat de bezettingsnorm 0 bedraagt;
- aan kamer 2: ernstige verwerking schrijnwerk, geen lavabo, geen leuning aan trap naar tweede etage (27 strafpunten), zodat het totaal

aantal strafpunten 68 bedraagt; deze kamer met een netto-oppervlakte van 13,73 m<sup>2</sup> kan door één persoon worden bewoond;

- aan kamer 3: ernstige verwerking schrijnwerk, stopcontact tekort, geen lavabo, geen leuning aan trap naar tweede etage en de kamer kan niet worden afgesloten (39 strafpunten), zodat het totaal aantal strafpunten 80 bedraagt; deze kamer met een netto-oppervlakte van 13,90 m<sup>2</sup> kan door één persoon worden bewoond.

verklaarde op 28 oktober 2009 de woning te willen renoveren (st. 186).

De Wooninspectie maakte aan het parket zijn herstellvordering over bij brief van 27 augustus 2009 (st. 171).

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad sloot zich bij beslissing van 4 november 2010 bij de herstellvordering aan.

## **B. BESPREKING**

### **B.1. Ten aanzien van**

De Wooninspectie stelde de staat van het pand vast op 10 augustus 2009. Het strafdossier bevat geen vaststellingen over de staat van het pand vóór die datum.

Het pand vertoont geen structurele gebreken die van die aard zijn dat zonder twijfel kan worden aangenomen dat deze gebreken zich ook al voordeden vóór 8 september 2007. De eerste beklaagde dient bijgevolg **van rechtsvervolgving te worden ontslagen voor de tenlastelegging A.**

Het voorwerp van de verhuur aan het Bulgaarse gezin in 2004-2007 (tenlastelegging C) was niet "een kamer in de woning gelegen te ..." maar de volledige zelfstandige woongeleggenheid met huisnummer ... Deze zelfstandige woongeleggenheid is slechts na de verhuring of terbeschikkingstelling door beklaagde ... in kamers met gemeenschappelijke functies opgedeeld geworden.

Dit geldt ook voor de onder D ten laste gelegde feiten: ook huurde de volledige zelfstandige woongeleggenheid met huisnummer ...

De beklaagde werd niet gevraagd zich te verdedigen over de onder C en D ten laste gelegde feiten gekwalificeerd als een overtreding op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode. De strafrechter heeft weliswaar de plicht om de ten laste gelegde feiten juist te kwalificeren. Om proceseconomische redenen wordt het debat echter niet heropend om de beklaagde toe te laten zich te verdedigen over deze herkwalificatie.

**De eerste beklaagde dient bijgevolg van rechtsvervolgving te worden ontslagen voor de tenlasteleggingen C en D.**

De vaststellingen van de Wooninspectie tonen afdoende aan dat zowel de woning nr. 11 als de gehele woning (nrs. 11 en 12) niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De beklaagde betwist overigens deze feiten niet.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlasteleggingen B.1 en B.2 ten aanzien van de beklaagde | naar voldoening van recht bewezen zijn.

### **B.2. Ten aanzien van** |

Deze beklaagde vraagt de vrijspraak.

Uit het strafdossier blijkt niet dat deze beklaagde positieve daden stelde die daderschap of mededaderschap aan de haar ten laste gelegde feiten opleveren. Het blijkt niet dat zij huurcontracten voorbereide of afsloot, de huur inde of op enige andere wijze instond voor de verhuring van de woningen.

Evenmin is bewezen dat zij als mede-eigenares verzuimd heeft te handelen op een dergelijke wijze dat, gelet op de ermee gepaard gaande omstandigheden, het verzuim de uiting zou zijn van een opzet om bij te dragen aan de ten laste gelegde feiten door het mogelijk maken of het vergemakkelijken ervan.

Aan de tweede beklaagde moet **ontslag van rechtsvervolgning** worden verleend.

### **B.3. Ten aanzien van** |

Deze beklaagde voert in het bijzonder aan dat hij de kamers nooit heeft verhuurd. Het zou alleen zijn bedoeling zijn geweest mensen uit de nood te helpen. Hij zou nooit huur hebben gevraagd.

Deze verklaring, die de derde beklaagde ook al tijdens het onderzoek aflegde, is niet geloofwaardig. Het is niet aannemelijk dat de beklaagde, die voordien de woning met huisnummer 11 huurde, de volledige woning nr. 11 is beginnen huren – en blijft huren terwijl hij er zelf niet meer daadwerkelijk verblijft – en de (aanzienlijke hogere) huur voor de gehele woning blijft betalen (875,00 EUR in plaats van 360,00 EUR) zonder aanwijsbare reden.

De verklaringen van zijn onderhuurders zijn geloofwaardig. | verklaarde niet alleen tijdens het gerechtelijk onderzoek aan de Wooninspectie, maar ook vóór aanvang van het onderzoek (namelijk bij het eerste bezoek van de politie aan het pand: stuk 6), dat hij 500,00 EUR huur betaalde.

De verklaringen van zijn voormalige huurders die de beklaagde op de terechtzitting voorlegde, zijn daarentegen niet geloofwaardig. Het gaat om

voorgeschreven verklaringen en de omstandigheden waarin zijn voormalige huurders deze verklaringen ondertekenden, zijn niet gekend.

Aan het bewezen karakter van de feiten zouden deze verklaringen, indien er geloof aan zou worden gehecht, overigens geen afbreuk doen. Niet alleen de verhuring maar ook de terbeschikkingstelling van kamers die niet voldoen aan de vereisten van het Kamerdecreet wordt strafbaar gesteld.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlasteleggingen E, F.1, F.2 en F.3 ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

## **C. STRAFTOEMETING**

### **C.1. Ten aanzien van**

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen B1 en B2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet.

#### **Opschorting**

De beklaagde vraagt de opschorting.

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. heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

De woning voldeed niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode maar de tekortkomingen zijn relatief beperkt. De beklaagde heeft de intentie de woning opnieuw te laten voldoen aan de eisen van de Vlaamse Wooncode. Hij legde op 28 oktober 2009 bij de politie een verklaring af om op die wijze aan de onderzoeksrechter te vragen of het pand kon worden ontzegeld om het te renoveren. Hij betwist de herstellvordering niet. Hij vraagt alleen een langere termijn voor de uitvoering van de werken.

De beklaagde staft met stukken dat hij als arbeider tewerkgesteld was van 1991 tot 30 juni 2010 bij .

Om zijn kansen op de arbeidsmarkt en zijn plaats binnen de maatschappij niet in het gedrang te brengen, moet aan de beklaagde opschorting worden verleend.

#### **Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel**

De huurgelden die de beklaagde ontving, zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven B.1 en B.2 werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde misdrijven.

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

Bij de begroting van het wederrechtelijk vermogensvoordeel neemt de rechtbank aan dat de huurwaarborg die | betaalde, niet definitief door de beklaagde verworven is zodat de rechtbank alleen rekening houdt met de huurgelden die | heeft betaald. De procureur des Konings bepaalde deze huur correct op 5.400,00 EUR + 4.350,00 EUR = 9.750,00 EUR.

Dit bedrag moet worden verbeurd verklaard. Het is evenwel billijk uitstel te verlenen voor het bedrag dat 2.500,00 EUR te boven gaat aangezien de woning, niettegenstaande haar gebreken, een zeker woongenot toeliet.

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

## **C.2. Ten aanzien van**

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen E, F.1, F.2 en F.3 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Zij zijn alle strafbaar met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en met een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 EUR.

### **Gevangenisstraf en geldboete**

De beklaagde vraagt de opschorting.

De beklaagde heeft de door hem gehuurde woning onderverhuurd, deels als woning, deels als kamers. In het bijzonder kan hem worden verweten dat hij de woning nr. opdeelde in kamers die hij afzonderlijk verhuurde of ter beschikking stelde terwijl deze woning helemaal niet als kamerwoning was ingericht: de kamers konden niet worden afgesloten en op geen van de kamers was een lavabo. De verhuring gebeurde zonder huurcontract en aan huurders die in een precaire verblijfssituatie verkeren. De toekenning van opschorting zou in dit geval een onvoldoende maatschappelijke terechtwijzing inhouden.

De beklaagde heeft een beperkt strafrechtelijk verleden.

De door de wet bepaalde straf is een gevangenisstraf en geldboete.

De op te leggen gevangenisstraf kan tot het minimum worden beperkt. Deze gevangenisstraf brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten tot uitdrukking: zijn handelingen hebben afbreuk gedaan aan het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 lid 3, 3° Grondwet).

Voor de op te leggen gevangenisstraf kan volledig uitstel worden toegekend.



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

De minimumgeldboete, opgelegd zonder uitstel, volstaat voorts als terechtwijzing.

#### Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

De huurgelden die de beklaagde ontving zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven E, F.1 en F.2 en B.2 werden verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde misdrijven.

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

De procureur des Konings bepaalt deze huur correct op 1.000,00 EUR (betaald door het gezin | ) en 700,00 EUR (huur betaald namens het echtpaar | ) = 1.700,00 EUR.

Dit bedrag moet worden verbeurd verklaard.

#### D. Wat de gerechtskosten betreft

Het openbaar ministerie bevestigde op de terechtzitting dat de kosten van de slotenmaker op 28 oktober 2009 (60,50 EUR), na verbreking van de zegels die niet aan de beklaagden toerekenbaar is, niet ten laste van de beklaagden vallen.

Uit het strafdossier blijkt voorts dat de opgeroepen slotenmaker | geen enkele deur heeft moeten openen (stuk 145).

De kosten ten bedrage van 25,00 EUR ("forfait verplaatsing" - die bovendien ook werd aangerekend voor de prestaties in verband met het plaatsen van een nieuw slot na verzegeling) + 50,00 EUR ("werk (wachtdienst)") + 21% BTW, in totaal 90,75 EUR, zijn dan ook geen gerechtskosten die aan veroordeelden kunnen worden opgelegd. Zij blijven ten laste van de Staat.

De kosten tijdens het gerechtelijk onderzoek worden bijgevolg begroot op (226,75 EUR – 60,50 EUR – 90,75 EUR =) 75,50 EUR.



## OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

### 1. Vordering van de Stad

De Stad [ ] vordert een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie en opvolging van tijdelijke en definitieve herhuisvesting voor de bewoners van de gelijkvloerse woning nr. [ ], met name het gezin [ ].

De Stad [ ] stelt haar vordering in tegen de drie beklaagden. Haar vordering steunt echter uitsluitend op tenlastelegging E waarvoor alleen de derde beklaagde wordt vervolgd.

De rechtbank is bijgevolg niet bevoegd kennis te nemen van de vordering van de Stad [ ] in zoverre gesteld tegen [ ] en [ ]

De Stad [ ] begroot haar vordering op basis van het aantal consultants dat werd ingezet voor de tijdelijke en definitieve herhuisvesting, op basis van het aantal bestede uren en de kostprijs per uur van een consultant.

Het is niet mogelijk deze schade precies te bewijzen met stukken. De gegevens die de Stad [ ] voorlegt, zijn redelijk en aanvaardbaar.

De vordering van de Stad [ ] in zoverre gesteld tegen [ ], is gegrond.

De Stad [ ] begroot de rechtsplegingsvergoeding terecht op 200,00 EUR.

### 2. Herstelvordering van de herstelvorderende overheid

In de herstelvordering die de Wooninspecteur aan het openbaar ministerie overmaakte – en waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad [ ] zich aansluit – wordt het herstel gevorderd overeenkomstig de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

Een uitvoeringstermijn van 8 maanden wordt voorgesteld.

De Wooninspecteur vordert het opleggen van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging en per beklaagde, alsook de uitvoerbaarheid bij voorraad.

Gelet op de vrijspraak van [ ] is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van de herstelvordering in zoverre tegen haar gesteld.

De omvorming van de woning met huisnummer [ ] in een kamerwoning met gemeenschappelijke ruimtes en drie kamers, hield een stedenbouwkundige overtreding in. Het herstel kan niet erin bestaan dat in de woning met huisnummer [ ] werken worden uitgevoerd opdat die kamerwoning zou voldoen aan de vereisten van het Kamerdecreet. Aan de verhuring of terbeschikkingstelling van de kamers is door het gerechtelijk onderzoek en de verzegeling van de woning een einde gekomen. Zoals de

herstelvordering vermeldt, werden bij de omvorming van de woning met huisnummer in kamerwoning geen werken uitgevoerd zodat op dit vlak geen verder herstel vereist is.

De vordering tot herstel is bijgevolg gegrond in zoverre zij steunt op de Vlaamse Wooncode. De gebreken die de Wooninspectie krachtens het Kamerdecreet vaststelde, dienen te worden verholpen in zoverre zij ook krachtens de Vlaamse Wooncode als gebrek zouden worden aangemerkt.

Overeenkomstig art. 20bis Wooncode wordt de overtreder bevolen de werken uit te voeren.

en zijn bijgevolg elk tot herstel gehouden.

vraagt de termijn voor uitvoering van de werken te bepalen op 12 maanden, om hem toe te laten de uit te voeren werken te financieren, deels zelf uit te voeren en deels door vaklui te laten uitvoeren. De Wooninspecteur had hiertegen geen bezwaar; zijn voornaamste bekommernis is dat de woning uiteindelijk opnieuw voor bewoning geschikt wordt gemaakt. De rechtbank bepaalt de uitvoeringstermijn bijgevolg op 12 maanden.

Om te vermijden dat de beklaagde de uitvoering van de werken die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, uitstelt en gelet op de inmiddels verstreken tijd, is het aangewezen de gevorderde dwangsom op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

De dwangsom wordt alleen aan de Wooninspecteur toegekend. Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich immers alleen aan bij de herstelvordering van de Wooninspecteur maar vordert niet zelf een dwangsom.

### **3. Overige burgerlijke belangen**

Gelet op het bestaan van mogelijke schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, worden de overige 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, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;  
 art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis 44, 45, 50, 64, 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. 2, 3, 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
 art. 1, 2, 3 KB 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
 art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
 art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;  
 alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de  
 tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

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

**Verbeter**t de dagvaarding als volgt :

Verandert in de tenlastelegging A "... als verhuurder of eventuele onderhuurder ..." in: "... als verhuurder of eventuele onderverhuurder...".

### **OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

#### **1. ten aanzien van |**

**Ontslaat** de beklaagde | **van rechtsvervolging** voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A, C en D.

Zegt dat de tenlasteleggingen B.1 en B.2, de beklaagde | ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

**Gelast** de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling ten voordele van | gedurende een termijn van **TWEE JAAR** vanaf heden.

### **BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING**

Verklaart verbeurd ten laste van | , als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **NEGENDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (9.750,00 EUR)**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde, wat betreft **ZEVENHONDERD TWEEHONDERD VIJFTIG EURO (7.250,00 EUR)** van de uitgesproken **VERBEURDVERKLARING van 9.750,00 EURO**, zal uitgesteld worden voor een termijn van **TWEE 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.

#### **2. ten aanzien van |**

**Ontslaat de beklaagde** | | **van rechtsvervolging** voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A, B.1, B.2, C en D.

### 3. ten aanzien van 1

Veroordeelt de beklaagde | | voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen E, F.1, F.2 en F.3 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO (500,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (2.750,00 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 **EEN MAAND EN VIJFTIEN DAGEN**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde | | , wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN 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 als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

### BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Verklaart verbeurd ten laste van | | , als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **DUIZEND ZEVENHONDERD EURO (1.700,00 EUR)**.

### Overtuigingsstukken

Beveelt de **teruggave** van het overtuigingsstuk neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nr. | | aan | | .

### Kosten

Begroot de **gerechtskosten** in hun geheel op **382,90 EUR**.

Veroordeelt de beklaagde | | tot zijn eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **79,66 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Veroordeelt de beklaagde | | tot zijn eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **85,36 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van van het openbaar ministerie ten laste van de Staat, tot heden begroot op **217,88 EUR**.

Legt de veroordeelden | | en | | eveneens ELK 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. Ten aanzien van de STAD |**

Verklaart zich niet bevoegd kennis te nemen van de vordering in zoverre gesteld tegen | | en | |.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij **STAD |**, in zoverre gesteld tegen | |, toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde | | om te betalen aan de burgerlijke partij de **STAD |** :  
de som van **VIJFHONDERD NEGENENNEGENTIG EURO ZEVENENDERTIG CENT (599,37 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 10 augustus 2009 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling; en de kosten, een rechtsplegingsvergoeding begroot op **TWEEHONDERD EURO (200,00 EUR)** inbegrepen.

### **2. Wat de herstellvordering betreft**

Verklaart zich niet bevoegd uitspraak te doen over de herstellvordering van de Vlaams Wooninspecteur gesteld tegen | | gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Verklaart de herstellvordering van de Vlaams Wooninspecteur, waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad | | zich heeft aangesloten, in zoverre gesteld tegen | | en | | gegrond zoals hiema bepaald.

Zegt dat | en | ELK gehouden zijn tot het uitvoeren van werken om het volledige gebouw gelegen te kadastraal gekend onder te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, namelijk het wegwerken van alle gebreken zoals omschreven in de herstelvordering van 27 augustus 2009 (stuk 176-178 van het strafdossier), namelijk:

## 1. Gebreken in het gebouw

### 1.1. Elektrische installatie – indicatie van ernstig risico op elektrocutie/brand

- In de gemeenschappelijke inkom bevindt zich de zekeringkast. In de kast van woning | ontbreken twee zekeringen. In de kast van woning | ontbreekt een afschermplaat.
- In "kamer 1", naast de deur, en in "kamer 3", aan de achterzijde rechts, bevindt zich een loszittend stopcontact naast de deur.
- In de "gemeenschappelijke keuken" bevindt zich een contactdoos waarvan de uiteinden van de elektrische geleiders niet zijn afgeschermd voor aanraking.
- De elektrische kabel van de dampkamp is ernstig beschadigd.
- In de "gemeenschappelijke badkamer" is op de linkermuur ter hoogte van de deur, een stopcontact met aardingspen aanwezig. Dit stopcontact is niet aangesloten op een beschermingsgeleider.

### 1.2. Gasinstallatie – ernstig risico op ontploffing/brand

in de garage staan twee gasketels opgesteld. Tegen één ketel liggen kussens en onderdelen van een zetel. De omkastng van beide ketels is verwijderd.

### 1.3. Andere gebreken

- In de keuken is de gaskraan aan het gasfornuis moeilijk bereikbaar.
- In de badkamer staat een gasgeiser opgesteld. De kabel van deze geiser is onvoldoende bevestigd.

## 2. Gebreken in de woning

### 2.1. Ernstige tekortkomingen raam

- Het sluitmechanisme van het raam in de traphal op de 1ste verdieping ontbreekt.
- Het schrijnwerk van de ramen in beide slaapkamers is verweerd.

### 2.2. Ontbrekende afwerking dekvloer

De vloerafwerking van slaapkamer 1 en van de traphal ontbreekt.

### 2.3. Gebruiksonveilige trap

De leuning van de trap naar de 1ste verdieping ontbreekt.

### 2.4. Gootsteen met gebreken

De reukafsluiter van de gootsteen is onvakkundig geplaatst.



**2.5. Luchtkwaliteit – onvoldoende verluchttingsmogelijkheden**

De bestaande beperkte verluchting in de badkamer werd afgeplakt.

**2.6. Luchtkwaliteit – indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging**

In de badkamer is een gasgeiser type B opgesteld. De noodzakelijke onderverluchting ontbreekt.

**3. Gebreken in de woning**

- Het schrijnwerk van het raam in de "leefruimte" is verweerd.
- In de rechter muur van de "leefruime" bevinden zich twee openingen in de muurafwerking. In deze openingen zijn elektrische contactdozen aanwezig.
- In de badkamer met toilet ontbreekt de muurafwerking ter hoogte van de gasgeiser.
- In de badkamer met toilet is het schrijnwerk van het raam verweerd.
- De leuning van de gedeeltelijk open trap naar de 2de verdieping ontbreekt.
- Het schrijnwerk van het raam in "kamer 2" is ernstig verweerd.
- Het schrijnwerk van het raam in "kamer 3" is ernstig verweerd.

Zegt dat de werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van 12 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

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

Veroordeelt  en  ELK tot betaling van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken.

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

Machtigt de Vlaamse Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad  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 HOOFDELIJK in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstelvordering, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

**3. Overige burgerlijke belangen**

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

\*\*\*\*\*

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

Aanwezig:

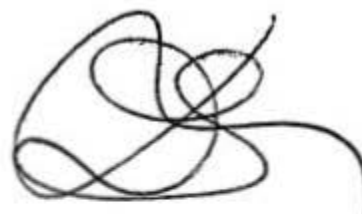
- de heer A. Bloch, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- de heer G. Jansen, rechter;
- mevrouw H. Vansteenkiste, substituut-procureur des Konings,
- de heer S. Acke, griffier.



**S. ACKE**



**G. JANSEN**



**B. DE TEMMERMAN**



**A. BLOCH**

Aangeboden op 28 DEC. 2010  
Niet te registreren;

17711:  
De g.a. inspecteur,  
**M. CASSAN**

