Griffienr. : 2010/4762
Not.nr. : GE 55.LA.49725-09

(3e bekl.) tegen alle beschikkingen (3e bekl.)

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. 26 maart 2010, waarbij de inverdenkinggestelden verwezen werden naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. , geboren te) op , elektromechanieker, wonende te

2. , geboren te op , huisvrouw, wonende te

3. , geboren te op , winkelierster, wonende te

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede :

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 zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5 (3°, 4°, 5°, 6°), 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997),

als onderverhuurder

een roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren (artikel 20§ 1, 2e alinea) met

HOGERBEROEP : op 4 januari door
op 4 januari door het om tegen

de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (artikel 20§1, 3e alinea)

1. een garage gelegen achter de rechtse garagepoort op het gelijkvloers van de woning op het adres te , in eigendom toebehorende aan , , en en te hebben verhuurd aan , en

te van 17 december 2007 (stuk 7) **tot 25 februari 2008** (stuk 86)

2. een garage gelegen achter de rechtse garagepoort op het gelijkvloers van de woning op het adres te , in eigendom toebehorende aan , , en en te hebben verhuurd aan een Bulgaars gezin (stuk 93)

te van 1 maart 2008 tot 1 augustus 2008 (stuk 93)

3. een garage gelegen achter de rechtse garagepoort op het gelijkvloers van de woning op het adres te , in eigendom toebehorende aan , en en te hebben verhuurd aan en

te van 1 augustus 2008 tot 31 augustus 2009 (stuk 71, 74)

4. een garage gelegen achter de rechtse garagepoort op het gelijkvloers van de woning op het adres te , in eigendom toebehorende aan , , en en te hebben verhuurd aan en

te van 1 september 2009 (stuk 41) **tot 29 september 2009** (datum verzegeling pand)

<u>De derde</u> :

B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5 (4°, 5°, 6°), 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 (artikel 20 § 1 al. 1).

te meermaals op niet nader bepaalde data in de periode van 9 september 2007 (artikel 8 decreet 7 juli 2006) tot 29 september 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 8.050 €, zijnde 4.025 €, de derde tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 12.600 €, 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).

Berekeningswijze:

De eerste en de tweede

A1: van 17.12.2007 tot 25.02.2008

2 maand x 400 €/maand = **800 €**

A2: van 01.03.2008 tot 01.08.2008

5 maand x 400 €/maand = **2.000 €**

A3: van 01.08.2008 tot 31.08.2009

11 maand x 400 €/maand = **4.400 €**

A4: van 01.09.2009 tot 29.09.2009

1 maand + huur oktober betaald

2 maand x 425 €/maand = **850 €**

De derde

van 09.09.2007 tot 29.09.2009

24 maand x 525 €/maand = **12.600 €**

*****

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 beklaagde , voorgedragen door meester Henry Van Burm, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- 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;

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Serge Defrenne, in plaats van meester Filip Van Hende, beiden advocaat te 9000 Gent, Baliestraat 28, die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

- de beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Serge Defrenne, in plaats van meester Filip Van Hende, beiden advocaat te 9000 Gent, Baliestraat 28, die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;

- de beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Gert Rydant, advocaat te 9800 Deinze, Stationsstraat 26, die ondergeschikt 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 elke 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

Naar aanleiding van de afgifte door de politie van een document aan wordt in december 2007 vastgesteld dat in de garage van de woning te , een studio werd ingericht (st. 9).

Uiteindelijk wordt in juni 2009 proces-verbaal opgesteld (st. 3) en op 20 juli 2009 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd (st. 1). Een huiszoeking wordt op 29 september 2009 uitgevoerd (st. 13). Het gezin wordt geherhuisvest (st. 21).

is na het overlijden van haar echtgenoot vruchtgebruikster van de woning en eigenares voor de helft. Zij verhuurt deze woning aan de echtgenoten sinds 1 februari 2004 (verklaring st. 58; huurcontract st. 64).

De linkergaragepoort geeft toegang tot de eerste en tweede etage die door het gezin wordt bewoond.

Achter de rechtergaragepoort bevindt zich één grote ruimte in L-vorm die door draperieën in drie ruimtes is opgedeeld: een keuken, een living en een slaapkamer met douche en toilet waarvan het deksel ontbreekt. In deze ruimtes is er geen verluchting noch lichtinval, behalve het licht dat door de garagepoort binnendringt (st. 17).

Op het ogenblik van de vaststellingen is deze ruimte verhuurd aan en verklaarde er te wonen en ingeschreven te zijn sinds eind augustus 2009 (st. 41).

Voordien was deze ruimte ook nog verhuurd aan en haar man (en hun zoon) (aanvangsdatum van tenlastelegging A1 is de datum waarop de politie een document aan heeft bezorgd: st. 9) en aan en haar man (en hun zoon).

Volgens de bewonershistoriek was (echtgenote op het adres ingeschreven van 7 januari 2008 tot 25 februari 2008. was ingeschreven op dat adres van 22 september 2008 tot 27 augustus 2009.

In de tenlastelegging A2 is sprake van verhuring aan een verder niet geïdentificeerd Bulgaars gezin (met verwijzing naar de verklaring van , st. 93). In zijn verklaring is nochtans slechts sprake van verhuring aan drie gezinnen.

De Wooninspectie komt tot de vaststelling dat beide woningen – zowel de eigenlijke woning bewoond door de echtgenoten , als de studio – ongeschikt en onbewoonbaar zijn (st. 103).

Als belangrijkste gebreken aan het gebouw zelf worden vastgesteld:
- vier ernstig onregelmatige stopcontacten in woning 1 (bewoond door het gezin) waardoor een ernstig risico op elektrocutie of brand ontstaat (15 strafpunten);
- afwezigheid van gasafsluitkraan voor het gasfornuis in de keuken en voor de gaskachels in beide slaapkamers in woning 1, zodat in geval van nood niet per toestel de gastoevoer kan worden afgesloten (15 strafpunten);
- niet-toegankelijkheid van hoofdwaterkraan, elektrisch verdeelbord en hoofdgaskraan voor de bewoners van woning 2 (3 strafpunten).

In woning 1 worden nog de volgende gebreken vastgesteld zodat het aantal strafpunten in totaal 54 bedraagt:
- schimmelvorming in de badkamer (3 strafpunten)
- gebreken aan ramen (glasbreuk) en deuren (3 strafpunten)
- onvoldoende verdichting van de aansluiting tussen rookgassenafvoer en de schouw bij de gaskachel in de woonkamer, waaraan tevens een glasplaatje ontbreekt; eveneens onvoldoende verdichting van de aansluiting en afwezigheid van onderverluchting zowel bij de gaskachel in de slaapkamer als bij de gasgeiser in de badkamer (ernstig risico op CO-vergiftiging, 15 strafpunten).

In woning 2 worden nog de volgende gebreken vastgesteld zodat het aantal strafpunten in totaal 90 bedraagt:
- insijpelend vocht in "slaapkamer" (3 strafpunten)
- warmwaterboiler in de "keuken" werkte niet (9 strafpunten)
- geen geaarde stopcontacten in de leefruimte waar de keukenfunctie zich bevindt (9 strafpunten)
- geen raam in de leefruimte zodat er geen natuurlijke verlichting is (3 strafpunten) en te klein raam in de slaapkamer (3 strafpunten)
- geen verluchting van de functies leefruimte, slaapkamer, keuken, toilet en douche (vijfmaal 3 strafpunten: st. 123)
- te lange afvoerbuis die niet uit hitte-bestendig materiaal is gemaakt, zodat risico bestaat van beschadiging van de buis en infiltratie van uitlaatgassen in het lokaal, evenals afwezigheid van onderverluchting waardoor een ernstig risico op CO-intoxicatie bestaat (15 strafpunten).

vermeldde dat de keuken en badkamer te wensen overlieten; uiteindelijk was het gewoon een garage waarin zij woonden (st. 85). verklaarde dat bij regen water in de woning komt; het stinkt er naar vocht, er zijn geen ramen of luchtcirculatie (st. 76). maakte geen gewag van gebreken (st. 43).

verklaart op 29 september 2009 niets te weten van de verhuring van de garageruimte op het gelijkvloers door het gezin . Zij herinnert zich wel dat haar vroeg of hij de garage mocht verhuren aan een derde om er goederen op te slaan. Zij had hiertegen geen bezwaar maar het rees niet in haar op dat die ruimte

als woonruimte zou worden verhuurd. Zij heeft ook nooit een deel van de huur voor die ruimte ontvangen (st. 60).

Zij verklaart niet in de garage te zijn geweest. De huur wordt contant bij haar thuis betaald. Het is wellicht één of twee jaar geleden dat zij nog in de woning, meer bepaald het woongedeelte van het gezin , is geweest (st. 59).

In zijn verklaring van 30 september 2009 bevestigt dit (st. 93). Hij heeft nooit aan de verhuurster gezegd dat er Bulgaren in de garageruimte woonden. Hij heeft wel eens aan de verhuurster gevraagd of hij die ruimte als garage mocht onderverhuren. Wel was het vastgoedkantoor, dat door de verhuurster met de verkoop van de woning was belast, op de hoogte van de bewoning van de garageruimte; misschien heeft dat kantoor de verhuurster van de bewoning op de hoogte gebracht. Volgens hem was het al drie jaar geleden dat de verhuurster nog langs was geweest.

verhuurt de woning voor 525,00 EUR. De huurprijs is sinds het afsluiten van het huurcontract ongewijzigd gebleven (st. 60).

De huurders van de garageruimte betaalden 400,00 tot 425,00 EUR:
- verklaarde 400,00 EUR te betalen met inbegrip van het nutsverbruik (st. 83-84);
- verklaarde eveneens 400,00 EUR te betalen met inbegrip van het nutsverbruik (st. 74-75);
- verklaarde 425,00 EUR te betalen met inbegrip van het nutsverbruik (st. 41-42);

zij allen verklaarden eveneens geen huurwaarborg te hebben betaald.

ontkent echter dat hij huur vroeg: hij liet uit medelijden de Bulgaren er wonen omdat zij dringend een woning nodig hadden, hij zou hen hebben gezegd dat de garage eigenlijk geen woning was en dat zij dringend dienden uit te kijken naar een andere woning. Het enige wat hij vroeg, was een bijdrage van 125,00 EUR per maand in de kosten van elektriciteit, gas en water (st. 93).

Bij hercontrole op 18 februari 2010 werd vastgesteld dat de garageruimte die als studio werd gebruikt, terug garage was geworden en dat de woning geen enkel gebrek meer vertoonde (proces-verbaal afgesloten op 25 februari 2010).

B. BESPREKING

B.1. Ten aanzien van

De beklaagde vraagt de vrijspraak. De verdediging pleit dat het moreel bestanddeel van de ten laste gelegde feiten ontbreekt. De als woning ingerichte garage zou al als woning zijn ingericht op het ogenblik waarop hij het huis huurde en elke zorgvuldige huurder zou de als woning ingerichte garage hebben onderverhuurd.

De als woning ingerichte garage voldeed niet aan de woonkwaliteitseisen die de Vlaamse Wooncode oplegt. De beklaagde verhuurde bewust en vrijwillig deze ruimte. De beklaagde voert niet aan te hebben gehandeld onder invloed van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand. Door een niet-geschikte en zelfs onbewoonbare ruimte te verhuren handelde de beklaagde wel degelijk in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan.

Het verweer vindt overigens geen steun in de feiten. Geen enkel gegeven van het strafdossier laat toe te veronderstellen dat bij de aanvang van de huur de garage al als woning was ingericht. De beklaagde heeft dit tijdens het onderzoek evenmin verklaard. Hij verklaarde daarentegen dat hij aan de eigenares had gevraagd of hij de garage mocht onderverhuren (als garage) en bevestigde zelf dat de eigenares niets wist van een onderverhuring (aan bewoners). Uit de bewonershistoriek blijkt overigens niet dat de woning tegelijkertijd aan verschillende gezinnen heeft verhuurd. bevestigde wel dat er zich in de garage een gootsteen bevond toen zij de woning aankocht en dat vorige huurders in de garage een toilet hadden geplaatst. Van een douche wist zij niets (stuk 59-60).

Uit de bewonershistoriek kan niet met zekerheid worden afgeleid dat de garage tussen 25 februari 2008 (datum tot waarop op dat adres was ingeschreven) en 1 augustus 2008 (aanvang verhuring aan het gezin aan een ander Bulgaars gezin werd verhuurd. De twijfel dient aan de beklaagde ten goede te komen. Aan de beklaagde moet bijgevolg **ontslag van rechtsvervolging** voor tenlastelegging **A2** worden verleend.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is niet aangetoond. De beklaagde verhuurde één en dezelfde woongelegenheid sinds december 2007. Het loutere feit dat zijn onderhuurders de garage slechts voor enkele maanden bewoonden, zodat over de relatief korte periode van nog geen twee jaar drie verschillende gezinnen de garage bewoonden, volstaat niet om de verzwarende omstandigheid van gewoonte vast te stellen.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlasteleggingen **A1**, **A3** en **A4, met uitzondering evenwel van de verzwarende omstandigheid**, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

<u>B.2. Ten aanzien van</u>

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 de verhuring met huurders overeenkwam, huur inde of op enige andere wijze voor de verhuring van de woningen instond.

Evenmin is bewezen dat zij 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 rechtsvervolging** worden verleend.

B.3. Ten aanzien van

1. Wat betreft de saisine van de onderzoeksrechter en het recht van de beklaagde op een eerlijk proces

De beklaagde voert aan dat de onderzoeksrechter zijn onderzoek niet heeft beperkt tot de feiten waarop de vordering tot het instellen van het gerechtelijk onderzoek betrekking had. De beklaagde leidt hieruit af dat het bewijs dat door een onderzoek naar andere feiten, zonder vordering van het openbaar ministerie, zou zijn verkregen, niet kan worden gebruikt zonder schending van haar recht op een eerlijk proces.

De rechtbank, die in voorkomend geval moet nagaan of de onderzoeksrechter de grenzen van zijn rechtsmacht heeft geëerbiedigd, oordeelt voor welke feiten de onderzoeksrechter door de procureur des Konings werd gevorderd (Cass., 26 maart 2002, AR P.01.1642 N, *Arr. Cass.*, 2002, nr. 204).

Het openbaar ministerie heeft een gerechtelijk onderzoek gevorderd na kennisneming van het proces-verbaal van 12 juni 2009 waarin de politie melding maakt van mogelijke huisjesmelkerij door de verhuring door van de studio die zich bevindt op het gelijkvloers achter de rechter garagepoort. Het proces-verbaal maakt geen melding van een met de Vlaamse Wooncode strijdige verhuur van het overige deel van de woning door aan zelf.

Aansluitend op dit proces-verbaal heeft het openbaar ministerie een gerechtelijk onderzoek gevorderd naar feiten omschreven als de verhuring of terbeschikkingstelling van een roerend of *onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is*. Uit deze wettelijke kwalificatie, samen met de vermeldingen van het proces-verbaal, volgt dat alleen een gerechtelijk onderzoek werd gevorderd naar de verhuring of terbeschikkingstelling van de garage.

Het feit dat aan beklaagde ten laste wordt gelegd, en waarvoor geen gerechtelijk onderzoek werd gevorderd, is gebleken bij de huiszoeking in de woning te .

Die huiszoeking is geen daad die de saisine van de onderzoeksrechter te buiten ging. Het openbaar ministerie had gevorderd een huiszoekingsmandaat af te leveren *"op het adres te van (woning + alle aanhorigheden waaronder de garages)"*. Dit was niet alleen verantwoord doordat de woning werd bewoond door , de persoon tegen wie het gerechtelijk onderzoek werd gevorderd, maar ook door het feit dat het onderzoek naar de conformiteit van de betrokken woning aan de woonkwaliteitsvereisten, een onderzoek

van het gehele gebouw vereist. Bepaalde gebreken van het gebouw worden immers mee in rekening gebracht bij de beoordeling van de kwaliteit van de verschillende zelfstandige woningen binnen dit gebouw.

Bij deze huiszoeking is dan gebleken dat ook de woning bewoond door , niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed.

De vaststellingen die worden gedaan tijdens de huiszoeking die in het raam van een onderzoek voor een bepaald feit regelmatig werd bevolen en uitgevoerd, zijn regelmatig, ook al betreffen zij andere misdrijven waarvoor geen onderzoek aan de gang is (in die zin Cass., 11 januari 2006, AR P.05.1371 F).

Andere onderzoeksdaden heeft de onderzoeksrechter in verband met de verhuring van de woning bewoond door niet gesteld. Van onderzoeksdaden die de saisine van de onderzoeksrechter te buiten zouden zijn gegaan, is dan ook geen sprake.

Het openbaar ministerie heeft bij het overmaken van het proces-verbaal van de Wooninspectie aan de onderzoeksrechter "vooralsnog" geen vordering genomen (stuk 100). Het openbaar ministerie, dat beslist over de strafvordering, kan de aanhangigmaking van de zaak bij de onderzoeksrechter echter niet alleen uitbreiden door tijdens het onderzoek aanvullende vorderingen te nemen, maar ook door in zijn vordering met het oog op de regeling van de rechtspleging feiten in aanmerking te nemen die weliswaar niet bij de onderzoeksrechter aanhangig waren gemaakt maar niettemin uit het onderzoeksdossier blijken (Cass., 22 oktober 2003, AR P.03.1150 F, *Arr. Cass.*, 2003, nr. 521).

Er is bijgevolg geen reden om enig bewijs uit te sluiten. Aan het recht op een eerlijk proces is geen afbreuk gedaan.

2. Ten gronde

De beklaagde vraagt de vrijspraak omdat elk moreel bestanddeel zou ontbreken. Zij kon niet weten dat de woning gebreken vertoonde. Wanneer de huurder haar een defect meldde, liet zij dit herstellen. Van andere gebreken werd zij niet op de hoogte gebracht zodat haar geen enkel gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid kan worden verweten.

Zij voert tevens aan dat er in elk geval geen aanwijzingen bestaan dat de gebreken al voordien bestonden zodat de ten laste gelegde feiten dienen te worden beperkt tot de datum van vaststelling (29 september 2009).

Het is mogelijk dat bepaalde gebreken niet door een verhuurder gekend kunnen zijn omdat zij door toedoen van de huurder zijn ontstaan en de eigenaar voorts op zorgvuldige wijze op de staat van de woning is blijven toezien. In dat geval treft de verhuurder geen schuld.

De beklaagde heeft zich er evenwel niet terdege van vergewist of de woning die zij aan verhuurde, wel aan alle woonkwaliteitsvereisten voldeed.

Een aantal gebreken zijn van structurele aard, zijn niet door toedoen van de bewoners ontstaan en waren met zekerheid van bij de aanvang van de verhuring aanwezig, zoals de gebreken aan de elektriciteitsinstallatie met risico van brand of elektrocutie: stopcontact in keuken met een kabel met te kleine sectie, stopcontact in badkamer met uitrustingspen maar niet op aardgeleider aangesloten.

Ook voor andere gebreken blijft de verantwoordelijkheid bij de beklaagde berusten, zelfs wanneer zij (mede) door toedoen van de bewoners zouden zijn ontstaan. Dit geldt in het bijzonder voor de gebreken aan de gasinstallaties. Art. 5 Vlaamse Wooncode legt aan de eigenaar de verplichting op erop toe te zien dat de gasinstallaties van de woning de nodige garanties bieden, zowel wat de toestellen betreft als wat betreft de plaatsing en aansluiting. Op dit vlak waren er ernstige gebreken met risico van ontploffing, brand of CO-intoxicatie: gasfornuis en gaskachel in keuken beschikten niet over een gasafsluitkraan, afwezigheid van onderverluchting bij gasgeiser of gaskachel van type B in badkamer en slaapkamer.

Of de gaskachels eigendom waren van de beklaagde (zoals zij beweert: stuk 60), dan wel of deze kachels had overgenomen van de vorige huurders (op de gaskachel in de living na, die eigendom is van de eigenares, zoals hij beweert: stuk 92), is niet van doorslaggevend belang. Ook als de gasinstallaties niet geplaatst werden door de beklaagde, bleef zij daarvoor de verantwoordelijkheid dragen. De verantwoordelijkheid van de eigenaar wordt niet uitgesloten doordat hij de plaatsing en aansluiting van gasinstallaties aan de huurders overlaat. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners laten primeren; de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook wanneer de gebreken aan het toedoen van de huurder te wijten zouden zijn (T. Vandromme, *Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 48, p. 20-21).

De problemen die de beklaagde aanvoert te hebben gehad om de woning met kandidaat-kopers te bezichtigen, doen geen afbreuk aan het feit dat zij wel degelijk in de woning is geweest (namelijk: één of twee jaar vóór haar verhoor op 29 september 2009) op een ogenblik waarop de gebreken zonder twijfel bestonden en bijgevolg door haar dienden gekend te zijn.

Dat de beklaagde niet op de hoogte werd gesteld van de onderverhuring, en dat de gebreken met minimale werken konden worden verholpen, doet aan haar verantwoordelijkheid geen afbreuk.

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

C. DE STRAFTOEMETING

C.1. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A3 en A4 (zonder de verzwarende omstandigheid) 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 een manifest niet voor bewoning bestemd deel van de woning onderverhuurd, klaarblijkelijk aan bewoners die zich in een veeleer precaire situatie bevinden. De zo goed als volledige afwezigheid van verlichting en verluchting, naast alle andere gebreken, karakteriseert afdoende de abominabele woonsituatie van zijn onderhuurders.

De beklaagde beoogde met de onderverhuring een evident profijt. Terwijl hijzelf een (niet aan de index aangepaste) huurprijs van 525,00 EUR aan zijn verhuurster bleef betalen voor de volledige woning, rekende hij wel een huurprijs (met inbegrip van de kosten voor nutsvoorzieningen) aan van 400,00 tot 425,00 EUR.

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 een geldboete.

De op te leggen gevangenisstraf kan tot het minimum worden beperkt. Deze gevangenisstraf brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten tot uitdrukking: de handelingen van de beklaagde 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 minimumgeldboete volstaat voorts als terechtwijzing. Een deel daarvan kan met uitstel worden opgelegd. Het gezin is niet de eigenaar van het onroerend goed, heeft zoals uit het strafdossier blijkt veeleer beperkte inkomsten (de beklaagde is werkzaam als kabellegger) en van het inkomen moeten zowel de beklaagde en zijn echtgenote als hun twee kinderen, geboren in , leven. De rechtbank houdt ook rekening met de hierna uit te spreken verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel.

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.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

De huurgelden die de beklaagde ontving zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven A1, A3 en A4 werden verkregen.

De verklaring van de beklaagde dat zijn huurders alleen de kosten voor het nutsverbruik dienden te betalen, is niet geloofwaardig. Alle huurders verklaarden onafhankelijk van elkaar dat zij 400,00 of 425,00 EUR dienden te betalen. Deze overeenstemmende verklaringen wijzen op een vaste gedragslijn van de beklaagde.

De geïnde huurgelden 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 vermogensvoordeel moet rekening worden gehouden met:
- de beperking van de periode waarin wederrechtelijke vermogensvoordelen werden verkregen ingevolge de vrijspraak voor tenlastelegging A2;
- het feit dat in het bedrag van 400,00 of 425,00 EUR de kosten voor nutsvoorzieningen begrepen waren.

De rechtbank begroot het wederrechtelijk vermogensvoordeel naar billijkheid op 15 x 300,00 EUR = 4.500,00 EUR.

Dit bedrag moet worden verbeurd verklaard. Het is evenwel billijk uitstel te verlenen voor het bedrag dat 2.000,00 EUR te boven gaat, rekening houdend met het beperkte strafrechtelijk verleden van de beklaagde en zijn gezinssituatie.

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 tenlastelegging is 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. De beklaagde heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

De woning voldeed niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode maar de tekortkomingen zijn beperkt.

De beklaagde vroeg geen manifest hoge huurprijs en deze werd niet geïndexeerd. Zij liet overgaan tot de herstelling van het gebrek dat haar huurder had gesignaleerd.

De gebreken werden kort na de aanvang van het gerechtelijk onderzoek weggewerkt.

De opschorting volstaat als maatschappelijke terechtwijzing.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Gelet op de bovenvermelde omstandigheden acht de rechtbank het niet aangewezen de sanctie van de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel uit te spreken.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Vordering van de Stad tegen

De Stad vordert een vergoeding voor de inzet van personeel voor voorbereiding, opvang, informatie, verhuis naar tijdelijke herhuisvesting en opvolging van definitieve herhuisvesting voor het gezin

De Stad begroot haar vordering op basis van het aantal consulenten dat werd ingezet, de personeelskosten voor verhuis en kosten van opmaak van staten van bevinding.

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 tegen is gegrond.

De Stad begroot de rechtsplegingsvergoeding terecht op 400,00 EUR.

2. 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 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 44, 45, 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. 1, 3, 5, 6, 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,**

Verbetert de dagvaarding als volgt :

Verandert in de tenlastelegging A.1 t/m A.4 " in: "

Verandert in de tenlastelegging A.1 " " in: "

Wijzigt in de tenlastelegging B "te meermaals op niet nader bepaalde data in de periode van 9 september 2007..." in: "te in de periode van 9 september 2007...".

<u>OP STRAFRECHTELIJK GEBIED</u>

<u>ten aanzien van</u>

Ontslaat de beklaagde **van rechtsvervolging** voor de hierboven omschreven tenlastelegging A2.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A3 en A4 SAMEN, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG 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:
- <u>de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van **ZES MAANDEN**</u>;

- **VIERHONDERD EURO**, gebracht op tweeduizend tweehonderd euro, of een vervangende gevangenisstraf van zesendertig dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van VIJFHONDERD 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.

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 **VIERDUIZEND VIJFHONDERD EURO (4.500,00 EUR)**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde , wat betreft **TWEEDUIZEND VIJFHONDERD EURO (2.500,00 EUR)** van de uitgesproken verbeurdverklaring van VIERDUIZEND VIJFHONDERD 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.

ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde **van rechtsvervolging** voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A1 tot en met A4.

ten aanzien van

Zegt dat de tenlastelegging B, de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is.

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

Overtuigingsstukken

Beveelt de **teruggave** van het overtuigingsstuk neergelegd op de griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder het nummer aan

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 185,94 EUR.

Veroordeelt de beklaagde I tot zijn eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **71,36 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Veroordeelt de beklaagde I tot haar eigen kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **71,36 EUR**, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van van het openbaar ministerie, in hoofde van I , ten laste van de Staat, tot heden begroot op **43,22 EUR**.

Legt I 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 de vordering van de burgerlijke partij **STAD** gesteld tegen toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij de **STAD** :

- de som van **DUIZEND TWEEHONDERDVIERENVIJFTIG EURO ZESENVIJFTIG CENT (1.254,56 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 29 september 2009 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling;
- een rechtsplegingsvergoeding begroot op VIERHONDERD EURO (400,00 EUR).

2. 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 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**

Aangeboden op 28 DEC. 2010
Niet te registreren;

177/1:
De o.a. inspecteur,
M. CASSAN