



Vonnisnummer / Griffinummer 2024 / 175
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 maart 2024
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 20CO61893 Rolnummer
Notitielnummer parket OU66.WI.100500/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Oudenaarde
Kamer 09

Vonnis

Kantoor Rechtszekerheid

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de burgerlijke partijen :

geboren te op
van Senegalese nationaliteit
ingeschreven te

in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van de persoon en de goederen van haar 4 minderjarige, bij haar inwonende kinderen :

ingeschreven te ingeschreven te

ingeschreven te ingeschreven te

ingeschreven te ingeschreven te

ingeschreven te ingeschreven te

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

Wooninspectie
ingeschreven te

tegen:

1. , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
installateur centrale verwarming
ingeschreven te
2. met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

beklaagd van :

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk**

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te _____, eigendom van _____, kadastraal gekend als _____ met maatschappelijke zetel te _____ en ondernemingsnummer _____ bij akte van 28.04.2006 verleden door notaris _____

te _____ op 8 september 2020 (St. 1 OK 1)
door _____

2 een structureel gebrekkige woning te hebben verhuurd aan _____ en _____

in het pand gelegen te _____, eigendom van de huwgemeenschap _____, kadastraal gekend als _____, geboren te _____ op _____ en _____ geboren te _____ op _____ beiden wonende te _____ verleden bij akte van 30.03.1990 door notaris _____ te _____

te _____ in de periode van 1 oktober 2015 tot en met 8 september 2020 (St. 16 en 1 OK 3)
door _____

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk**

1 een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te _____, eigendom voor het gehele vruchtgebruik van de huwgemeenschap _____, kadastraal gekend als _____, geboren te _____ op _____ en _____ geboren te _____ op _____ beiden wonende te _____ openbaar aangekocht bij akte van 08.10.2003 door notaris _____ te _____ blote eigendom van _____ geboren te _____ op _____ wonende te _____ verleden bij akte van 24.05.2018 door notaris _____ te _____

te _____ in de periode van 1 maart 2019 tot en met 31 oktober 2021 (St 20 en 65 OK 2)
door _____

2 een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te _____, eigendom van _____, kadastraal gekend als _____ met maatschappelijke zetel te _____ en _____

ondernemingsnummer bij akte van 16.10.2012 verleden door notaris te

te in de periode van 5 september 2020 tot en met 19 februari 2021 (St 30 en 1 OK 4)
door

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01 2021 strafbaar gesteld door art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 1.625 euro;

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 58.725 euro, zijnde :

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. 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 gedurende de incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A.2: 59 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro: 47.200 euro (St 3 OK 3)
- huuropbrengst tenlastelegging B.1: 18 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: 9.900 euro (St. 3 OK 2)
- huuropbrengst tenlastelegging B.2: 5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro: 3.250 euro (St.6 OK 4)

1. PROCEDURE

1.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 januari 2024.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- de beklaagden en de eerste bijgestaan en de tweede vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, bij monde van substituut-procureur des Konings
- de burgerlijke partijen al-
- len vertegenwoordigd door hun raadsman mr. advocaat met kantoor te
- de burgerlijk partij

- de burgerlijke partij, de Wooninspecteur, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr.
in de plaats van mr. beiden advocaat met kantoor te

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

Overeenkomstig artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 werd de dagvaarding overschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het gebied waar de betrokken onroerende goederen gelegen zijn.

De strafvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

De Wooninspecteur is, naar aanleiding van een veroordeling tot herstel in het kader van een ander strafdossier, overgegaan tot controle van verschillende woningen die door de beklaagde(n) zouden worden verhuurd.

Daarbij werden onder meer de volgende vaststellingen gedaan:

- **op 8 september 2020 in de woning aan waarvan de beide beklaagden de eigenaar zijn:**

"i. Plaatsgesteldheid

Wij stelden vast dat het pand een rijwoning betreft met twee bouwlagen en een zolder onder een zadeldak. Het pand heeft een achterbouw op het gelijkvloers en de verdieping. Het pand omvat een eengezinswoning. De indeling is als volgt:

- *gelijkvloers: leefkamer, keuken, badkamer*
- *1^{ste} verdieping: nachthal, 3 slaapkamers*
- *zolder: 1 slaapkamer*

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De indeling van het pand wordt verduidelijkt aan de hand van de schetsen die gevoegd worden in bijlage 5.

Technische vaststellingen

I. Gebouw

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

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw.

1 1 ELEKTRICITEIT

- In de badkamer bevindt een niet mechanisch beschermd (waterdicht) verlichtingstoestel zich in de beschermde zone van het bad. Volume 2 is uitgebreid tot 100 cm wegens het ontbreken van een bijkomende verliesstroomschakelaar. Een geleider, voorzien voor een wandlicht, is afgeschermd met een lusterklem.

- Aan de achtergevel zijn er loshangende elektrische geleiders. Boven de achterdeur zijn de uiteinden van een elektrische geleider afgeschermd met tape. Naast de deur is een leiding doorgesneden. Niet gebruikte onderdelen van de elektrische installatie worden, om verwarring te voorkomen, best verwijderd

1.2. ANDERE GEBREKEN

De waterafvoer van de dakgoot op de koer van het gelijkvloers is onvoldoende stevig aangesloten. Bij lekken kan er vocht in de achtergevel lopen.

In de keuken wordt een beschadigde stekkerdoos gebruikt.

Het gebouw heeft een totaal van 15 strafpunten.

2. Woning (Eengezinswoning)

We stelden volgende gebreken vast in de woning:

2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS AFWERKING van de bovenste plafonds

De afwerking van de rand van de koepel in de keuken vertoont beschadigingen. De wandbekleding is vervormd.

2.2 RAMEN EN DEUREN

- In de leefruimte is het rolluik van het raam stuk. De houten omkasting van het rolluikstelsel is los.

- De ramen op de verdieping zijn niet voorzien van dubbel glas (traphal, slaapkamer achterbouw, slaapkamer straatkant, slaapkamer achterkant).

2 3 TUSSENVLOER(EN) binnen de woning— DEKVLOEREN

-In de traphal op de verdieping ligt de vloerbedekking los. Onder de vloerbedekking liggen losse planken en houtplaten. De vloer ligt ongelijk. De vloerbedekking aan de doorgang met de slaapkamer achterbouw is niet afgewerkt.

2.4 Andere gebreken

- De koepel van de keuken is hersteld met kit én tape.

- De rookgasafvoer van de gaswandketel is niet afgeschermd tegen inslaande regen. Het beschermkapje ontbreekt.

- De randen van de badrand afwerking vertonen zwarte schimmelvorming.

-In de leefruimte is een deel van de nutsleidingen mee behangen. Het behang komt los.

Deze woning heeft een totaal van 20 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt.

Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 7 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (5) en de nettovloeroppervlakte (84,03 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 7 personen.

Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze woningcontroleur, voegen wij in bijlage 6.

Het omstandig verslag, met omschrijving van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's en opgesteld ter ondersteuning van de kwalificatie onbewoonbaar, wordt gevoegd in bijlage 7.

Volgende gebreken zijn in het omstandig verslag opgenomen:

In de badkamer bevindt een niet mechanisch beschermd (waterdicht) verlichtingstoestel zich in de beschermde zone van het bad. Volume 2 is uitgebreid tot 100 cm wegens het ontbreken van een bijkomende verliesstroomschakelaar. Hierdoor is er een ernstig gevaar op elektrocutie. Ter plaatse maakte onze woningcontroleur 65 foto's ter Verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 8."

- op 8 september 2020 in de woning aan dan eigendom
van de eerste beklagde en zijn echtgenote:

I. Plaatsgesteldheid

Wij stelden vast dat het pand een open bebouwing betreft, bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak. Het pand omvat een eengezinswoning. De indeling is als volgt:

- gelijkvloers: inkomhal, leefkamer links, keuken, leefkamer rechts
- 1^{ste} verdieping: badkamer, 3 slaapkamers
- zolder

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC; bad/douche en/of kookegelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De indeling van het pand wordt verduidelijkt aan de hand van de schetsen die gevoegd worden in bijlage 2.

II. Technische vaststellingen

1. Gebouw

De technische Vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten van het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 ELEKTRICITEIT

- *Aan de elektriciteitsmeter is er een zekeringskast met ontbrekende onderdelen. Er zijn open delen rond de verzekeringen.*
- *In de badkamer is het lavabomeubel voorzien van een stopcontact. De aardingspen is niet aangesloten op een aardingsinstallatie. Het meubel is aangesloten met elektrische geleiders die aan elkaar gezet zijn met tape.*
- *In de veranda wordt een stekkerdoos gebruikt als vast onderdeel van de elektrische installatie.*

1.2 ENERGETISCHE PRESTATIE

Er is geen EPC beschikbaar voor het pand. Tijdens het onderzoek ter plaatse kon worden vastgesteld dat er geen dakisolatie aanwezig is. Het gebouw heeft een totaal van 30 strafpunten.

2. Woning (Eengezinswoning -)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) — VOCHTSCHADE in de badkamer is er condenserend vocht en schimmelvorming op het plafond en de bovenkant van de muren aan het bad.

2.2 RAMEN EN DEUREN

- *De woonlokalen in het pand hebben ramen met enkel glas.*

- Het houtwerk van de ramen is licht verweerd.
- De glazen dakpanelen van de veranda zijn op een paar plaatsen verschoven. Hierdoor is er insijpeling van regenwater mogelijk.
- Er is op verschillende plaatsen glasbreuk in het glas van de veranda.
- In de slaapkamer rechtsachter is er glasbreuk aan het raam van de achtergevel.
- In de leefruimte is er glasbreuk aan het raam van de achtergevel/veranda.

2.3 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

De keldertrap heeft geen leuning.

2.4 ELEKTRICITEIT

In de keuken zijn er geen twee vrije, geaarde, stopcontacten ter hoogte van het werkblad.

2.5 Rookmelders

- De woning beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders. Deze woning heeft een totaal van 54 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt. De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 10 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (6) en de nettovloeroppervlakte (124,71 m²,..) geschikt is voor bewoning door maximaal 10 personen. Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze woningcontroleur, voegen we in bijlage 3. Ter plaatse maakt onze woningcontroleur 67 foto's ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 4 "

- **Op 8 september 2020 aan de woning aan eigendom van de eerste beklagde en zijn echtgenote:**

"i. Plaatsgesteldheid

Wij stelden vast dat het pand een rijwoning betreft met twee bouwlagen en een niet ingerichte zolder onder zadeldak. Het pand heeft een achterbouw op het gelijkvloers en een kelder. Het pand omvat een eengezinswoning.

De indeling is als volgt:

- Gelijkvloers: leefkamer vooraan, leefkamer midden, keuken, koer met overdekte toegang naar het toilet
- 1^e verdieping: traphal, badkamer en 3 slaapkamers
- Zolder

De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De indeling van het pand wordt verduidelijkt aan de hand van de schetsen die gevoegd worden in bijlage 3

Technische vaststellingen

1. Gebouw

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

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 DAK(EN) — STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

Er zijn sporen van aantasting door insecten aan de het oude gedeelte van het dakgebinte. De balken

worden best behandeld om verdere schade in de toekomst te vermijden.

1.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren) — STABILITEIT

De bepleistering van de voor- en achtergevel vertoont barsten.

Aan de voorgevel is er ook scheurvorming die dieper gaat dan de bepleistering. Boven de twee ramen rechts van de voordeur lopen barsten naar het bovenliggend raam en dan verder naar de dakgoot. De scheuren lopen door de raamdorpel.

1.3 ELEKTRICITEIT

- In de zekeringskast zijn er open delen rond de zekeringen. De gestripte deel van de elektrische geleiders is niet volledig verzonken in de aansluiting van de zekering. - In de leefruimte is er een loszittend stopcontact in de hoek van zij- en voorgevel. Het stopcontact hangt volledig uit de muur.

- In de slaapkamer 2 (straatkant) is er een loszittend stopcontact aan de inkom naast de vouwdeur. Het stopcontact hangt deels uit de muur.

- In de slaapkamer 3 (straatkant) is er een loszittend stopcontact. Het stopcontact hangt volledig uit te muur.

- In de slaapkamer aan de achterkant hangt er een wandverlichtingstoestel zonder behuizing. Er zit geen lamp in de lamphouder. Er zijn aanraakbare delen onder stroom.

1.4. Andere gebreken

De voorgevel vertoont sporen van waterlekken aan de dakgoot.

Het gebouw heeft een totaal van 21 strafpunten.

2. Woning (Eengezinswoning -)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS — VOCHTSCHADE

- Er is schade door opstijgend vocht in de buitenmuren van de leefruimte.

- In de keuken zijn er sporen van insijpeling aan de randen van de lichtstraat aan het plafond

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) — VOCHTSCHADE

- Er is schade door opstijgend vocht in de buitenmuren van de leefruimte.

- Er is vochtschade in de inbouwkast.

- Er is vochtschade in de hoek van de voorgevel en de zijmuur in de slaapkamer links

2.3 BINNENWANDEN — AFWERKING van de binnenwanden

- De accordeondeur tussen de slaapkamers aan de straatkant is beschadigd.

- In de badkamer is de afwerking rond de badrand beschadigd. De wandplaat links is losgekomen.

- De waterdichte afdichting tussen het bad en de muren is beschadigd en de muren vertonen vochtschade door het gebruik van de douche. De muren rond het bad zijn niet voorzien (waterdichtheid) om als douchewand te gebruiken.

2.4 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- De trap naar de verdieping staat scheef de treden lopen af naar rechts.

- De zolder wordt gebruikt als opslagplaats. Er is geen borstwering voorzien aan het trapgat.

- De trap naar de kelder heeft geen leuning.

2.5 TOEGANKELIJKHEID

- In de slaapkamer aan de achterkant is het raam te laag (69.5 cm). Er is geen stevige borstwering voorzien. Hierdoor is er valgevaar.

- De deurbel werkt niet.

2.6 Andere gebreken

- Er is geen rookmelder op het gelijkvloers.

- De afstand tussen de vloer en de ramen in de slaapkamers aan de straatkant, is lager dan 75 cm (73.5 cm). De situatie voelt echter wel voldoende veilig aan.

- De kelder is niet toegankelijk wegens rommel en afval op de trap.

- In de tweede leefruimte is het gat voor aansluiting van de rookgasafvoer van een verwarmingstoestel dichtgemaakt. Er mag in deze ruimte geen verwarmingstoestel met open verbrandingskamer (type B) geïnstalleerd worden.

- De houder van de douchekop is beschadigd.

- In de leefruimte werd schade aan de dekvloer hersteld door de gaten en ontbrekende tegels toe te cementeren

- In slaapkamers aan de straatkant hangt het plafond door. De vloer veert wat mee.

- De vrije plafondhoogte van de slaapkamer aan de achterkant is lager dan 220 cm (204cm).

Dit lokaal telt niet mee voor de berekening van de bezettingsnorm.

2.7 Rookmelders

- De woning beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

Deze woning heeft een totaal van 50 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt.

Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 7 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (5) en de nettovloeroppervlakte (80,8 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 7 personen. Het technisch verslag van de woning, opgesteld door onze woningcontroleur, voegen wij in bijlage 4.

Het omstandig verslag, niet omschrijving van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's en opgesteld ter ondersteuning van de kwalificatie onbewoonbaar, wordt gevoegd in bijlage 5. Volgende gebreken zijn in het omstandig verslag opgenomen:

- In de zekeringkast zijn er open delen rond de zekeringen. Het gestripte deel van de elektrische geleiders is niet volledig verzonken in de aansluiting van de zekering. Hierdoor is er kans op aanraking van elektrische geleiders onder stroom.

- In de leefruimte is er een loszittend stopcontact in de hoek van zij- en voorgevel. Het stopcontact hangt volledig uit de muur.

- In de slaapkamer 2 (straatkant) is er een loszittend stopcontact aan de inkom naast de vouwdeur. Het stopcontact hangt deels uit de muur.

- In de slaapkamer 3 (straatkant) is er een loszittend stopcontact. Het stopcontact hangt volledig uit de muur.

- In de slaapkamer aan de achterkant hangt er een wandverlichtingstoestel zonder behuizing. Er zit geen lamp in de lamphouder. Er zijn aanraakbare delen onder stroom.

- De trap naar de verdieping staat scheef. De treden lopen af naar rechts.

- De zolder wordt gebruikt als opslagplaats. Er is geen borstwering voorzien aan het trapgat.

- De trap naar de kelder heeft geen leuning.

- In de slaapkamer aan de achterkant is het raam te laag (69.5 cm). Er is geen voldoende stevige borstwering voorzien.

Hierdoor is er valgevaar.

Ter plaatse maakte onze woningcontroleur 74 foto's ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 6."

- Op 19 februari 2021 aan de woning aan

"I. Plaatsgesteldheid

Wij stelden vast dat het pand een rijwoning betreft met twee bouwlagen en een ingerichte zolder onder een Frans dak. Er is een achterbouw met twee bouwlagen en een hellend dak. Er is ook een kelder. De woning is ingedeeld als volgt:

- gelijkvloers: inkomhal, leefkamer, keuken en eetkamer; toilet en berging in achterbouw

- 1^e verdieping: badkamer, 2 slaapkamers, berging in achterbouw

- 2^{de} verdieping: 2 slaapkamers

De bewoners van woning zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Deze woningen vallen bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De indeling van het pand wordt verduidelijkt aan de hand van de schetsen die gevoegd worden in bijlage 4.

II. Technische vaststellingen

1. Gebouw

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

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 DAK(EN)) STABILITEIT van de- dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...) — STABILITEIT

- De schouw aan de achterbouw links achteraan staat schuin en vertoont scheurvorming deze is deels onstabiel.

1.2 DRAAGVLOER(EN) — STABILITEIT

- De dragende profielen in het plafond van de kelder zijn ernstig gecorrodeerd De stabiliteit van de dragende bouwdelen komt op termijn mogelijk in het gedrang.

1.3 ELEKTRICITEIT

cat III

- In de hal op de 2de verdieping is een stopcontact onafgeschermd, er zijn aanraakbare delen onder spanning

- De afschermkap van het opbouw stopcontact in de badkamer ontbreekt. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden afgeschermd met een passende kap of deksel.

- Het lichtpunt in de badkamer rechtstreeks afgetakt van het stopcontact is voorzien met bekabeling met onvoldoende sectie. Een aangepaste aftakking is vereist.

- Op het stopcontact in de leefruimte is een toestel klasse I aangesloten. Het is verboden toestellen klasse 1 aan te sluiten op een stopcontact zonder aardpen (toestellen klasse 1 koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...)

- In de slaapkamer vooraan links op de 1^e verdieping hangt het stopcontact los aan de muur. Het stopcontact moet voldoende vast op de muur gemonteerd worden.

1.4 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

- In de leefruimte achteraan is de gasleiding niet op conforme wijze langs de muur vastgemaakt. Door eventuele manipulatie van de leiding kunnen er beschadigingen optreden. Om lekkages te vermijden is het noodzakelijk deze leiding met passende en gesloten beugels te bevestigen.

1.5 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

- De woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting.

1.6 Opmerkingen

- Het is aangeraden de oude gas in de inkomhal te verwijderen of af te schermen met een gasdop. De nieuwe gasteller hangt in de woonkamer vooraan.

- In de keuken ontbreekt een afschermkap van een verdeelkast boven de deur.

Het gebouw heeft een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III

2. Woning (Eengezinswoning -)

We stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS - VOCHTSCHADE

- Op de 2de verdieping in slaapkamer links vooraan zijn er sporen van insijpelend vocht met verhoogde vochtwaarden.

2.2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren) — VOCHTSCHADE

- In de inkomhal zijn er sporen van opstijgend vocht langs de buitenmuur, er is verhoogde vochtwaarde gemeten

- In de keuken zijn er sporen van opstijgend vocht langs de linker buitenmuur, er is verhoogde vochtwaarde gemeten

- In de keuken zijn er sporen van condenserend vocht met schimmelvorming langs de buitenmuur.

2.3 KELDER (S,) — VOCHTSCHADE

- De keldervloer is vochtig

2.4 BINNENWANDEN — VOCHTSCHADE

- Er is vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan de binnenmuur tussen de woonkamer vooraan en de inkomhal.

2.5 BINNENWANDEN— AFWERKING van de binnenwanden

- De muur tussen de 2 bergingen staat schuin en is aangetast, deze is mogelijk onstabiel.
- De buitenmuur achter het toilet op de 1^e verdieping is onafgewerkt

2.6 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

cat III

De borstwering aan de trap op de 2de verdieping is niet conform, de openingen tussen de spijlen is 27cm. Deze borstwering staat los.

De borstwering aan de trap op de 11e verdieping is niet conform, de openingen tussen de spijlen is 27 cm

Opdat een borstwering voldoende veiligheid biedt, dient deze te voldoen aan de volgende vereisten.

- * de borstwering is stevig verankerd in de ruwbouwconstructie
- * de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein (zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen)
- * eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein (zodat niemand er doorheen kan kruipen)
- * de borstwering is voldoende hoog

cat II

- De trap naar de verdieping is steil, de looper op de trap ligt los, er is valgevaar.

cat I

Er ontbreekt een leuning aan de zoldertrap van de achterbouw

2.7 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

- Op de 1ste verdieping in de badkamer en berging achteraan is er een sterke geur, er ontbreekt een dichtingsring aan de afvoer van het toilet

2.8 TOEGANKELIJKHEID

- In de badkamer op de 1ste verdieping is een laag raam zonder borstwering (66 cm)

Opdat een borstwering voldoende veiligheid biedt, dient deze te voldoen aan volgende vereisten:

- * de borstwering is sterk verankerd in de ruwbouwconstructie
 - * de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein (zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen)
 - * eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein (zodat niemand er doorheen kan kruipen)
- Er ontbreekt een bel.

2.9 Opmerkingen

- De kelder is moeilijk bereikbaar tijdens het onderzoek door een opeenstapeling van spullen van de bewoners.

- De radiator in de traphal op de eerste verdieping is onvoldoende verankerd tegen de muur en staat op blokken:

Deze woning heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

* ELEKTRICITEIT

- In de hal op de 2de verdieping is een stopcontact onafgeschermd, er zijn aanraakbare delen onder spanning

- De afschermkap van het opbouw stopcontact in de badkamer ontbreekt. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden afgeschermd met een passende kap of deksel.

- Het lichtpunt in de badkamer rechtstreeks afgetakt van het stopcontact is voorzien niet bekabeling niet onvoldoende sectie. Een aangepaste aftakking is vereist.

- Op het stopcontact in de leefruimte is een toestel klasse I aangesloten. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact zonder aardpen (toestellen klasse I: koelkast, microgolf wasmachine, strijkijzer, ...)

* TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

De borstwering aan de trap op de 2de verdieping is niet conform, de openingen tussen de spijlen is 27cm. Deze borstwering staat los.

De borstwering aan de trap op de 1ste verdieping is niet conform, de openingen tussen de spijlen is 27 cm.

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 7 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (7) en de netto-vloeroppervlakte (86,24 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 7 personen. Het technisch verslag, opgesteld door onze woningcontroleur voegen wij in bijlage 5. Ter plaatse maakte onze woningcontroleur 42 foto's ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 6."

Alle woningen blijken verhuurd te worden:

- door de eerste beklagde aan _____ en haar gezin;
- door de eerste beklagde aan _____
- door de eerste beklagde aan _____
- door de tweede beklagde aan _____

De beklagde wordt verhoord over de gebreken, hij verklaart hierover het volgende:

- Over

"Dat pand is eigendom van _____ dat pand werd meer dan 10 jaar geleden aangekocht. De staat van de woning was bij aankoop zoals die nu is. U vraagt mij hoe ik dat zou beschrijven, is dat goede staat of niet. Wel, ik heb daar wel werken in uitgevoerd door de jaren heen: zolder geïsoleerd, veluxen geplaatst, houtkachel geplaatst en terug weggenomen na klachten van de burens over stank van de verbrande lucht. De huurders hebben de tuin ook laten verwilderen, dat gaat dan over verschillende huurders. Daar stonden bomen en bloemen en nu zijn er alleen netels. Ik ben ze gaan maaien en er was zelfs een fiets in gegroeid. De woning was leeg bij aankoop en in goede staat, ik heb ze meteen kunnen verhuren. Voor deze woning is er een groot verloop van huurders, de huurders bleven nooit voorjaren. Het lag niet aan de woning of aan mij, maar eerder aan de situatie van de huurders. Daar kan ik boeken van schrijven. De huurders hadden niets, ik heb hen meubels gegeven. Maar ze zeggen al dat ze niet gaan blijven. Ze zeggen dat ze het huis niet goed vinden. Daarover ging het verhaal hierboven van de €100 minder door vocht in de kamer. Ik heb het contract met de huurder afgesloten, ik heb de huurwaarborg cash ontvangen, maar die mensen hebben niets en hadden te weinig geld om alles te betalen. Een vriendin van die mensen zei dat ze een huis zocht voor familie. Ik heb toen op een zondag afgesproken met de man en hij heeft toen 2 maanden huurwaarborg gegeven. 3 maanden kon niet, dat was te veel. Ik heb dan voorgesteld om de 3e maand huurwaarborg te gebruiken voor de huur van september. Want die kon hij eerst niet betalen. Nadien op 1/10/2020 heeft de vrouw me 600 euro gegeven als huur voor oktober. De vrouw zei dat ze geen geld meer had voor eten dus ik heb dan € 50 terug gegeven. Die mensen zitten in de problemen en ik wil hen helpen, ik heb aan de mensen van de nutsmaatschappijen ook gevraagd om hen op weg te helpen. De betalingen zijn allemaal cash gebeurd, maar dit is opgeschreven en de huurders hebben ook een bewijs. De huurders hebben geen concrete klachten gemeld, maar vinden het in het algemeen geen goede woning en zijn niet tevreden. Voor zover ik weet hebben ze al een andere woning gehuurd. Het zou kunnen dat ze daar al weg zijn. Normaal moet er 3 maand opzeg gegeven worden, maar dat ga ik hier nu niet vragen. Hierdoor hebben ze ook overschot met hun betaalde huurwaarborg. Ik ga dit nog even houden omdat ik mogelijks nog de kosten voor nutsvoorzieningen zal moeten betalen. De verhuring is

snel gegaan na de vorige huurder. U vraagt mij of ik de woning nagekeken heb voor de huidige verhuring. Ik heb een nieuw licht tapijt geplaatst in de woning, en ik heb ook recent de vloerplaat op de verdieping versterkt die losgekomen was nadat er op gestampt was. Ik zal dat zeker wel eens goed bekijken herstellen. Het dak van de achterbouw moet vernieuwd worden, ik heb er spijt van dat ik het vorige zomer niet gedaan heb."

- Over

"Ik ben eigenaar van dit pand samen met mijn vrouw, wij zijn vruchtgebruiker. Mijn dochter is naakte eigenaar. Het is zeker al 20 jaar geleden dat wij dat gekocht hebben. De woning was in goede staat bij aankoop, die woning was toen van een koppel dat naar een rusthuis ging. De woning is dan meteen verhuurd geworden. Het heeft me verschillende keren gecontacteerd voor een woning, zo zijn er ook in deze woning huurders in gekomen. De huurders waren vooral sukkelaars en vreemdelingen. Ik denk dat er niemand meer dan 5 jaar gewoond heeft. Door de jaren heen zijn er nieuwe ramen geplaatst met dubbel glas. Ik heb ook een conformiteitsattest gekregen en ging er dus van uit dat de woning in orde was, dat geldt voor 10 jaar. Het lage raam werd toen niet vermeld, u geeft aan dat dit recent gewijzigd werd. Ik zal dit zeker herstellen. Dat de kelder vol met rommel en afval ligt, is niet van mij, dat is van de huurster. Dat zijn zwarte zakken, die zijn goedkoper. Ik ben daar 1 tot 2 maand geleden binnen geweest en heb toen veel zwarte zakken zien liggen. Ik pik het niet dat er zou gezegd worden dat dit van mij is. Ik heb voor haar intrek in de woning de kelder, de berging achteraan en de zolder leeg gemaakt. Er is toen een container uitgehaald. Ik heb daar geen foto's of factuur van. Die werken zijn gebeurd toen (huidige huurster,) er al in woonde. Ze moest snel een nieuwe woning hebben en is voor de start van het huurcontract in de woning getrokken. Ik denk dus dat de container gevuld is [...] Voor zover ik weet was de woning in orde en proper toen er in trok. We hadden die keuring gehad dus ik was er gerust in en er waren recent ook werden uitgevoerd. Weet u dat er huurders zijn die verhuizen op het moment dat de kelder vol zit met afval? De huurster is enkele maanden geleden beginnen klagen, dat was toevallig toen ze enkele maanden huur achterstand had. Sommige dingen die erop staan vind ik ook overdreven, zoals de trap die afhelt, dat is een oude woning met een oude trap, dat is normaal, hout leeft. Dat heeft niets te maken met stabiliteit of zo. U geeft aan dat u de veilige begaanbaarheid van de trap beoordeelt en dat dit dus daardoor vermeld staat. Ik ben hier niet mee akkoord. Verder zijn zaken als de rookmelder, de beschadiging van de accordeon, ... veroorzaakt door de huurster en haar kinderen. U vraagt naar de relatie met de huurster, het contact met is vlot, we kunnen elkaar goed bereiken. Maar ze heeft € 3000 huur achterstand. Ik heb de voorbije weken met haar contact opgenomen om de huur te betalen en ze heeft onlangs gezegd dat ze betaald heeft. Ze is dus van goede wil maar zit in de problemen. Ik toon u het schriftelijk huurcontract. Er staat vermeld dat er € 1 100 op een geblokkeerde rekening bij gezet wordt, dat is via de geregeld. Ik veronderstel dat dat juist zal zijn. Een huurwaarborg is per woning anders. De huurprijs voor de woning is € 550 per maand, dat is nog steeds zo, de huurprijs wordt via de bank betaald, ze heeft dus verschillende maanden achterstand:"

- Over

"Het pand is eigendom van mijn vrouw en mij sinds meer dan 25 jaar. Ik heb dit aangekocht via het vredegerecht bij een procedure van een faillissement. We hebben die verkopers erin laten wonen. We hebben de woning dan aan hen verhuurd. Dat was verre familie van mijn vrouw. Zij hebben daar nog lang in gewoond. Daarna zijn er zwarte mensen in gekomen. Na hen heeft er een vrouw gewoond die veroordeeld is door de vrederechter omdat ze ons 1 jaar huur niet betaald had. Nadien zijn de huidige huurders er in gekomen. Zij wonen er intussen ongeveer 5 jaar. De huurprijs is € 800 per maand voor de woning, dat is nog steeds zo. Er is geen achterstand, maar we moeten wel vaak vragen om de huur te betalen. De huurwaarborg is

waarschijnlijk in de hand betaald, vroeger ging dat meestal zo en was er geen probleem. Dus ik ben dat zo gewoon. Maar ik heb daar bij de huurders zeker niet op doorgedruwd. Intussen is dat allemaal veranderd en doe ik dat normaal met de bank zoals het moet. Er zijn in de loop der jaren herstellingen gebeurd aan de veranda, die glazen verschuiven regelmatig. Verder zijn er geen werken uitgevoerd in die woning. Er zijn ook geen klachten gemeld door de huurder. De elektrische installatie is daar gekeurd, Maar ik lees dat er een opmerking is over stekkerdozen als vaste installatie. Daar kan ik natuurlijk niet aan doen. U deelt mij mee dat dit een risico op brand is en daarom meegedeeld wordt. Als oplossing kunnen er eventueel vaste stopcontacten bij geplaatst worden als er te weinig aanwezig blijken te zijn in de ruimte. De ramen vervangen zal een grote kost zijn, ik zal een offerte vragen. De huurder wil het pand misschien kopen, ik zal dit bekijken en bespreken. Als ik een goede prijs krijg, zal ik het mogelijks wel verkopen "

In navolgende verhoren geeft de beklaagde nog aan dat:

' laten zij mij amper binnen. Dubbel glas — nieuwe ramen opgemeten wachten op offerte dezer dagen kleine werken na 18 mei"

en

"Groot gezin de moeder die zwanger is had niet graag dat er werken uitgevoerd werden door corona. En wij hebben niet het budget om alle ramen te vervangen + isolatie dit komt op ongeveer 70.000 euro, wij zijn bezig ons te informeren en gaan waarschijnlijk moeten verkopen."

- Over wordt geen verhoor afgelegd, wel een indicatieve vragenlijst ingevuld. Daarin houdt de eerste beklaagde voor dat de gebreken zijn ontstaan na de wooncontrole en het conformiteitsattest van 5 december 2019. De kleine gebreken zouden zijn hersteld na zijn 2^e vaccinatie.

b) Beoordeling

4.

De eerste beklaagde wordt onder de tenlasteleggingen A vervolgd wegens het verhuren van:

- een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan meer bepaald het pand gelegen te op 8 september 2020
- een structureel gebrekkige woning te hebben verhuurd aan meer bepaald het pand gelegen te in de periode van 1 oktober 2015 tot en met 8 september 2020.

telkens met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Op het ogenblik van de feiten was dit strafbaar ingevolge de bepalingen van artikel 2 § 1, 31^o, artikel 20 § 1 lid 1 en artikel 20 § 1 lid 3, 1^o Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Vanaf 1 januari 2021 trad de nieuwe regelgeving op vlak van woningkwaliteit in werking; de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De overeenstemmende strafbepalingen zijn vervat artikel 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen. De feiten waren strafbaar en zijn strafbaar gebleven. De rechtbank, in toepassing van artikel 2 Sw, de meest milde strafwet toe. In dit geval is dat de nieuwe wetsbepaling - aangezien de strafdrempel is gestegen en minder feiten strafbaar gesteld zijn.

Onder de tenlastelegging B wordt de eerste beklagde vervolgd wegens :

- het verhuren van een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning aan meer bepaald het pand gelegen te _____ in de periode van 1 maart 2019 tot en met 31 oktober 2021;
- het verhuren van een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning aan meer bepaald het pand gelegen te _____ in de periode van 5 september 2020 tot en met 19 februari 2021;

telkens met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

De tweede beklagde wordt vervolgd voor de feiten van A.1 en B.2.

De beide beklagden betwisten hun schuld aan de hen ten laste gelegde misdrijven, zij verwijzen onder meer naar het gebrek aan een bijzonder opzet. Voorts menen zij dat niet aan de voorwaarden vermeld in artikel 433decies Sw is voldaan en is dit misdrijf volgens hen niet bewezen.

6.

De materialiteit van de feiten staat vast, uit het strafdossier blijkt genoegzaam dat de betrokken woningen niet conform waren enerzijds (zie daarvoor de vaststellingen van de wooninspectie), en dat er in de strafbare periode sprake was van verhuring van deze panden anderzijds.

De misdrijven voorwerp van de tenlasteleggingen A en B vereisen, naast deze materiele elementen, slechts een algemeen opzet, met name het wetens en willens verhuren van deze woningen. Een bijzonder opzet (tot misbruik/uitbuiting) is niet vereist.

Ook de verzwarende omstandigheid, dat van de verhuur een gewoonte is gemaakt, is vervuld.

Alle elementen van het misdrijf zijn verenigd in hoofde van de beide beklagden, zodat de tenlasteleggingen bewezen zijn.

Gezien de beklagden niet worden vervolgd wegens een inbreuk op artikel 433decies Sw, is het wat dat misdrijf betreft gevoerde verweer volledig irrelevant en behoeft het geen nader antwoord.

Er is ook geen sprake van overmacht, zoals de beklagde voorhouden. Uit (de aard van) de vastgestelde gebreken blijkt dat het telkens gaat om gebreken die structureel aanwezig waren, en zich niet plots hebben voorgedaan tijdens de coronapandemie, en uitsluitend om die reden nog niet konden worden hersteld. Het gaat, in de vier gevallen, om gebreken die de beklagde(n) bekend waren of behoorden te zijn, en waarvoor niet tijdig toereikende (structurele) maatregelen ter herstel/preventie werden genomen.

Het blijkt ook niet dat de gebreken, al dan niet moedwillig, door de diverse huurders zelf werden veroorzaakt. Opnieuw kan worden verwezen naar de aard van de vastgestelde gebreken, die allen/hoofdzakelijk lijken voor te komen uit een gebrek aan structureel onderhoud en investeringen.

c) Straftoemeting

5.

De feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 in hoofde van de eerste beklagde en van A.1 en B.2 in hoofde van de tweede beklagde, zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform artikel 65, lid 1 Sw telkens slechts één straf dient te worden opgelegd, met name de zwaarste.

6

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van elke beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet de beklaagden ervan weerhouden in de toekomst nog zulke feiten te plegen.

Door het plegen van deze feiten hebben de beklaagden aangetoond dat zij onvoldoende respect hebben voor de geldende rechtsregels.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

De beklaagden moeten beseffen dat deze regels ook op hen van toepassing zijn, en dat zij slechts woningen voor verhuur ter beschikking mogen stellen die voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid en gezondheid, en zeker als dit op een stelselmatige manier gebeurt.

De omvang van de verhoor, in dit geval meerdere panden, vormt geen excuus voor de niet conformiteit van de woningen, wel integendeel mag verwacht worden van iemand die meerdere woningen verhuurt, met een winstoogmerk, dat hij behoorlijk kennis heeft van de geldende wetgeving, in het bijzonder de op hem rustende verplichtingen, en zich daar vervolgens ook naar conformeert en dus uitsluitend geschikte woningen, minstens woningen die voldoen aan de minimumvereisten, ter beschikking stelt.

Dit bij uitstek kwetsbare personen worden getroffen door verhuurders die deze normen niet respecteren, maakt de feiten ook bijzonder asociaal.

De beklaagden moeten worden geresponsabiliseerd.

7.

De eerste beklaagde heeft een strafrechtelijke voorgaande. Bij vonnis van deze rechtbank van 26 juni 2018 werd hij al veroordeeld wegens een gelijkaardige inbreuk. Hij heeft duidelijk geen lering getrokken uit deze eerdere terechtwijzing.

De tweede beklaagde beschikt over een blanco strafregister. Dit is een gunstig gegeven dat aan deze beklaagde ten goede mag komen.

8.

Een geldboete, zoals hierna bepaald, vormt een passend maatschappelijk antwoord op de bewezen verklaarde feiten. Deze geldboete dient voldoende hoog te zijn om een afschrikwekkend effect te hebben en recidief gedrag te ontmoedigen.

Met het oog op maximale ontmoediging tot het plegen van nieuwe/gelijkwaardige feiten, wordt een gedeelte van de geldboete opgelegd met uitstel van tenuitvoerlegging. De straf op te leggen aan de beklaagden gaat de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven en zij werden tot op heden nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 12 maanden, zodat gewoon uitstel van tenuitvoerlegging kan worden verleend.

De beklaagden dienen te beseffen dat dit uitstel van rechtswege zal worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd, bepaald op 3 jaar, een nieuw misdrijf gepleegd is, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek), zonder uitstel ten gevolge heeft gehad, alsook dat het uitstel kan worden herroepen indien gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een effectieve hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand en ten hoogste zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek).

Deze geldboete zal de beklaagden er toe aan zetten zich in de toekomst wel strikt te conformeren aan de geldende verplichtingen.

9.

Op het – in ondergeschikte orde geformuleerde - verzoek van de beklaagden om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen gaat de rechtbank niet in. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een ongunstig advies.

Er is onvoldoende grond om in te gaan op het verzoek van de beklaagden. Het verlenen van deze gunst zou de beklaagden onvoldoende confronteren met de objectieve ernst van de door hen gepleegde feiten. Bovendien is ook niet aangetoond dat het opleggen van een bestraffing, zoals hierna bepaald, de toekomstmogelijkheden van de beklaagden op een onevenredige wijze in het gedrang zou brengen.

10.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde bestraffing aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklaagden de ernst en de draagwijdte van hun fouten te leren inzien alsook als duidelijke waarschuwing die hen ertoe moet aanzetten in de toekomst hun verantwoordelijkheid ernstiger op te nemen, kan deze straftoemeting, niet op een mildere wijze worden toegepast. Een grotere mildheid betonen zou trouwens getuigen van een permissiviteit die niet langer van aard zou zijn de beklaagden aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de rechtsregels.

11.

Elke geldboete dient overeenkomstig artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecie-men op de strafrechtelijke geldboeten, verhoogd te worden met opdecie-men. Voor feiten (deels) ge-pleegd vanaf 1 januari 2017 betreffen dit 70 opdecie-men (factor x 8).

12

Ook de verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel, zoals hierna be-groot, dringt zich op, een misdrijf mag niet lonen. De verbeurdverklaring werd schriftelijk gevorderd door het openbaar ministerie, zodat voldaan is aan de voorwaarde van artikel 43bis Sw.

De verbeurdverklaring werd correct begroot door het openbaar ministerie, aan de hand van objectief verkregen gegevens.

Dit bedrag dient, wat de eerste beklaagde betreft, evenwel te worden herleid, zoals hierna bepaald, zoniet zou er sprake zijn van een onredelijk zware bestraffing. De rechtbank houdt daarbij ook rekening met de vaststelling dat de beklaagde geen blijk heeft gegeven van een kennelijke kwade wil.

De rechtbank begroot het te verbeuren vermogensvoordeel op 30.000 euro; dit is een bedrag dat met zekerheid werd gegenereerd door het plegen van de thans weerhouden misdrijven.

d) Bijdragen en kosten

13.

Elke beklaagde dient als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redder die, sedert 17 december 2005, 25 euro bedraagt en sinds 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecimen tot 200 euro (artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en houdt geen straf in.

14.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 58,90 euro bedraagt.

15.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt elke beklaagde ook veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 24 euro bedraagt.

16.

Overeenkomstig artikel 194 *juncto* artikel 162, 1^e lid van het wetboek van strafvordering, verwijst ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde (en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn), hem/haar in de kosten, jegens de openbare partij.

Overeenkomstig artikel 50, 2e lid van het Strafwetboek zijn alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen gehouden tot de kosten wanneer zij door eenzelfde vonnis of arrest zijn veroordeeld. Dit is *in casu* het geval. Er zijn geen redenen om de beklagden van deze hoofdelijkheid vrij te stellen.

3. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

17.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 (oud) Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklagt, niet was gesteld.

Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

3.1. Herstelvorderingen

18.

De Wooninspecteur vroeg om het bevel tot herstel uit te spreken, binnen een termijn van 10 maanden, op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. Hij vraagt tevens te worden gemachtigd om, bij niet uitvoering, ambtshalve in de uitvoering te voorzien.

Overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex wonen kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

De Wooninspecteur vorderde het herstel van de woningen:

- aan op 29 oktober 2020;
- aan op 29 oktober 2020;
- -aan op 29 oktober 2020,
- aan op 19 maart 2021.

Wat het pand aan betreft, is de vordering zonder voorwerp, gezien het herstel inmiddels werd vastgesteld, bij een hercontrole op 7 maart 2022.

Voor de overige vorderingen tot herstel wordt wel aangedrongen.

De herstellvorderingen werden afdoende gemotiveerd en zijn niet onwettig of kennelijk onredelijk. Er is geen reden om de beoordeling van het herstel uit te stellen.

Het herstel werd voor de panden aan nog niet (volledig) uitgevoerd en is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de ruimtelijke ordening. Het bevel tot herstel dringt zich op, met het oog op de conformiteit van de woningen, wat in de eerste plaats de beklagden ten goede zal komen en uiteindelijk ook de maatschappij, gezien bijkomende bewoonbare woningen op de woningmarkt beschikbaar zullen zijn.

De vordering tot herstel is een vordering *in rem*, zodat de eigendomsoverdracht van een van de panden, het bevel tot herstel niet in de weg staat.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging wordt opgelegd. De uitvoeringstermijn kan worden bepaald op 10 maanden.

Het bestuur heeft er ook belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordelingen tot het herstel nakomen, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Ook om die reden wordt de dwangsom opgelegd

Niettemin dringt ook de ambtshalve machtiging tot herstel zich op, voor zover de beklagde gedurig in gebreke zou blijven en de dwangsom onvoldoende effect zou kennen.

Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard, zodat de uitvoering kan worden benaastigd en overbodig tijdverlies wordt vermeden.

3.2. Burgerlijke partijstelling var

19.

De benadeelde stelde zich burgerlijke partij, in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen

zij vroeg de hoofdelijke veroordeling van beide beklagden tot vergoeding van hun schade, begroot als volgt:

- 1.800 euro genotsderving,
- 150 euro administratiekosten;
- 800 euro morele schade; hetzij 200 euro voor moeder en 150 euro per kind,

De burgerlijke partij vordert met andere woorden als schadevergoeding de terugbetaling van (75% van) de betaalde huurgelden in de periode van 1 september 2020 tot en met 18 december 2020, zijnde een bedrag van 1.800 euro, meer de intresten.

Zij vordert eveneens een rechtsplegingsvergoeding van 910 euro.

20.

Het staat vast dat deze burgerlijke partijen schade hebben geleden ingevolge een lastens de eerste beklagde bewezen verklaard misdrijf, zodat hij gehouden is alle daaruit voortvloeiende schade te vergoeden.

De geincrimineerde periode is echter beperkt tot 1 dag. De rechtbank is dus niet bevoegd te oordelen over eventuele schade voortvloeiende uit feiten waarvoor de beklagde niet werd vervolgd.

De rechtbank kent een schadevergoeding toe van 250 euro, te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf de dag van de feiten.

De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot, op grond van de waarde van de toegekende vordering, op het basisbedrag van 300 euro. Anders oordelen zou kennelijk onredelijk zijn.

3.3. Burgerlijke partijstelling van

21.

De benadeelde stelde zich burgerlijke partij en vroeg de vergoeding van haar schade, begroot op 20.000 euro.

22.

Het staat vast dat deze burgerlijke partij schade heeft geleden ingevolge een lastens de eerste beklagde bewezen verklaard misdrijf, zodat hij gehouden is alle daaruit voortvloeiende schade te vergoeden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft zij er wel een - weliswaar beperkt - genot van gehad.

De rechtbank kent een integrale schadevergoeding toe van 2.500 wegens de gebrekkige staat van de woning, en wegens morele en materiële schade en achternageloop. Meer schade wordt niet aangetoond.

Gezien zij niet was bijgestaan of vertegenwoordigd door een advocaat, kan zij geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

3.4. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

23.

Omdat de door de beklagden gepleegde misdrijven mogelijk andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv.

4. TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art. 40, 42, 43, 44, 45, 50, 65, 66, 100
- Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode : art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1°
- Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 3 34, 3.36, 1°
- Wet van 29 juni 1964: art. 1 en 8
- KB van 28 december 1950
- Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
- Wet van 5 maart 1952
- KB van 26 oktober 2007: art. 2
- Gerechtelijk Wetboek: art. 1022
- Burgerlijk Wetboek: art. 1382
- Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
- Wet van 26 juni 2000: art. 4
- Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4
- Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 194
- Wet van 15 juni 1935

door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSpraak

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt:

OP STRAFGEBIED

- verklaart de eerste beklagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 en veroordeelt hem voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 2.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 16.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

- en verleent deze beklagde gewoon uitstel voor een gedeelte van 1.500 euro van de geldboete, verhoogd met de opdecimen tot 12.000 euro, voor een periode van 3 jaar;

- verklaart de tweede beklagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en B.2 en veroordeelt hem voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 6.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 48.000 euro;

- en verleent deze beklagde gewoon uitstel voor een gedeelte van 5.000 euro van de geldboete, verhoogd met de opdecimen tot 40.000 euro, voor een periode van 3 jaar;

Bijzondere verbeurdverklaring

- spreekt lastens de eerste beklagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 30 000 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

- spreekt lastens de tweede beklagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 1.625 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- spreekt tegen elke beklagde de verplichting uit een bijdrage te betalen van 25 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

- veroordeelt elke beklagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

- legt bovendien aan de veroordeelden elk een vergoeding op van 58,90 euro;

- veroordeelt de beklagden hoofdelijk tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 324,98 euro;

HERSTEL

-

- Beveelt _____ om aan het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ werken uit te voeren om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

- Beveelt _____ om aan het pand gelegen _____ kadastraal gekend als _____ werken uit te voeren om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

- Beveelt _____ om aan het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ werken uit te voeren om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen op 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

- Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46. VCW 2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

- Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

- Veroordeelt elk wat de lastens hen bevolen herstelmaatregelen betreft, tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021
- Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

OP BURGERLIJK GEBIED

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond:
 - verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de vordering van deze burgerlijke partij voor zover gesteund op een andere tijdstip dan 8 september 2020;
 - veroordeelt de eerste en de tweede beklagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij, in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen van 250 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 8 september 2020 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
 - veroordeelt de beklagden hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
 - wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond:
 - veroordeelt de eerste beklagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van 2.500 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 april 2018 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
 - wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.
- houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 maart 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier