

Griffiennr. : 2010/ 2681  
 Not.nr. : GE 62.RW.103201/07

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 21 JUNI 2010**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **negentiende kamer (19M)**, drie rechters, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1. \_\_\_\_\_ leraar, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_, zonder beroep, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

**VERDACHT VAN:**

de eerste en de tweede

- A. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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

door een woning, gelegen te \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, ten  
 kadaster gekend onder \_\_\_\_\_ in

eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ en A \_\_\_\_\_ te  
 hebben verhuurd aan I \_\_\_\_\_ en kind \_\_\_\_\_  
 (technische vaststellingen : OK 1, st. 2-4)

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.05.2007 tot 29.08.2007.

- B. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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

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

#### **Verzwarende omstandigheden**

als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

1. door een woning (nr. \_\_\_\_\_), gelegen te \_\_\_\_\_, ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (technische vaststellingen : OK 3, st. 4)

**te 9000 Gent minstens in de periode van 25.02.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

2. door een woning (nr. \_\_\_\_\_), gelegen te \_\_\_\_\_, ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_, haar echtgenoot en zoon \_\_\_\_\_ (technische vaststellingen : OK 3, st. 4-5)

**te \_\_\_\_\_ minstens in de periode van 25.02.2008 tot 10.06.2008**

3. door een woning (nr. \_\_\_\_\_), gelegen te \_\_\_\_\_, ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en haar echtgenoot \_\_\_\_\_ (technische vaststellingen : OK 3, st. 59)

**te** **minstens in de periode van 04.03.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

4. door een woning (nr. | | ), gelegen te | | , ten kadaster gekend onder | | in eigendom toebehorende aan | | en | | te hebben verhuurd aan | | (technische vaststellingen : OK 3, st. 58)

**te** **minstens in de periode van 04.03.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

5. door een woning (nr. | | ), gelegen te | | ten kadaster gekend onder | | in eigendom toebehorende aan | | en | | te hebben verhuurd aan | | , | | , | | en | | (technische vaststellingen : OK 3, st. 4-5)

**te** **in de periode van 10.06.2008 tot de datum van het bevel tot dagvaarding**

6. door een woning, gelegen te | | ten kadaster gekend onder | | in eigendom toebehorende aan | | te hebben verhuurd aan | | , | | en | | (technische vaststellingen : OK 2, st. 3-4)

**te** **minstens in de periode van 04.02.2008 tot 26.05.2008.**

- C. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer, in casu een woning, gelegen te | | , ten kadaster gekend onder | | , in eigendom toebehorende aan | | en | | t, meer bepaald het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd van 3 naar 7 (OK

3, st-127), feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1.7° a) en 6.1.1- al. 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te in de periode van 01.10.2004 tot 31.12.2004.

- D. 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit in casu : het optrekken van de achterbouw in een woning, gelegen te , ten kadaster gekend onder ; in eigendom toebehorende aan : en , feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1.1° a) en 6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te in de periode van 01.01.2005 tot 31.03.2005

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

de eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 19.087,36 €, zijnde 9.543,68 € elk.

zijnde

- a) **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- b) **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- c) **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 woning	gedurende 4 maanden aan 350
€ per maand= 1400 €	
-huuropbrengst woning l	gedurende 4 maanden aan
371,84 € per maand = 1.487,36 €	
-huuropbrengst woning	= 57.560 €
studio	gedurende 10 maanden aan 450 € per maand = 4.500 €
studio	gedurende 10 maanden aan 450 € per maand = 4.500 €
studio	gedurende 10 maanden aan 350 € per maand = 3.500 €
studio	gedurende 10 maanden aan 370 € per maand = 3.700 €

\* \* \* \* \*

**DE PROCEDURE**

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging. De dagvaarding werd regelmatig betekend. Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18 januari 2010. De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 15 maart 2010 en dan in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 17 mei 2010.

3. De rechtbank aanhoorde:

op de openbare terechtzitting van 15 maart 2010:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw **C. BLOMME**, substituut-procureur des Konings;
- de middelen en de conclusies van de EISERS TOT HERSTEL:

**DE VLAAMSE WOONINSPECTIE**, in haar eis tegen de eerste en de tweede beklagde, voorgedragen door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

**Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad** , in haar eis tegen de eerste en de tweede beklagde, voorgedragen door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105;

- de eerste beklagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Mattias De Clercq en door meester Christine Mussche, in plaats van meester Walter Van Steenbrugge, allen advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2;

- de tweede beklagde, , in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Mattias De Clercq en door meester Christine Mussche, in plaats van meester Walter Van Steenbrugge, allen advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2;

op de terechtzitting van 17 mei 2010:

- het openbaar ministerie, bij monde van mevrouw **I. DE TANDT**, substituut-procureur des Konings;

- de EISERS TOT HERSTEL:

**DE VLAAMSE WOONINSPECTIE**, vertegenwoordigd door meester Peter De Wilde, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

**Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad** vertegenwoordigd door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105;

- de eerste beklagde, , vertegenwoordigd door meester Christine Mussche, in plaats van meester Walter Van Steenbrugge, beiden advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2;
- de tweede beklagde, vertegenwoordigd door meester Christine Mussche, in plaats van meester Walter Van Steenbrugge, beiden advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 2.

\*\*\*\*\*

### 1. VOORAFGAANDELIJK:

1. De tenlasteleggingen A en B hebben allen betrekking op het verhuren van woningen die niet beantwoordden aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten zijn strafbaar overeenkomstig artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Dit artikel werd herhaaldelijk gewijzigd.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 augustus 1997. Titel III van het decreet (waaronder hoofdstuk V dat de sancties voorzagt) trad in werking op 1 november 1998 (zie artikel 114 §4 van het decreet en artikel

~~45 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen – B.S. 30 okt. 1998).~~

De tekst luidde toen: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van vijftig tot vierhonderd frank.”*

Deze bepaling werd vervangen overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen. Artikel 21 van het decreet van 7 mei 2004 bepaalde dat dit decreet in werking trad op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad, nl. 5 augustus 2004.

Met ingang van die datum luidde art. 20 §1 van de Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.”*

Artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode werd opnieuw vervangen overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Artikel 10 van het decreet van 7 juli 2006 voorzag dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding zou bepalen.

De Vlaamse Regering deed dit dan ook in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 (B.S. 30 augustus 2007). Daarin werd voorzien dat het decreet van 7 juli 2006 in werking zou treden op de datum van de inwerkingtreding van het besluit, namelijk tien dagen na de bekendmaking, hetzij op 9 september 2007.

Sinds die datum luidt art. 20 §1 Vlaamse Wooncode als volgt: *“Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.”*

Ten onrechte worden de feiten in de tenlasteleggingen A en B in hoofde van de “onderhuurder” strafbaar gesteld. De wet stelt de onderverhuurder strafbaar.

Verder verwijst de tenlastelegging A naar het decreet van 15 juli 1997 zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006. Dit laatste decreet trad in werking op 9 september 2007, dus na de periode van de ten laste gelegde feiten, die afloopt op 29 augustus 2007. Er moet dus verwezen worden naar het decreet van 7 mei 2004 en niet naar dat van 7 juli 2006.

De tenlasteleggingen A en B moeten bijgevolg worden verbeterd zoals in het dipsositief vermeld.

2. In de tenlasteleggingen B1, B3, B4 en B5 wordt melding gemaakt van "de datum van het bevel tot dagvaarding". Deze datum is 14 december 2009. De vermelding moet dus vervangen worden door de datum.

## **2. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED:**

### **2.1. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE**

De beklaagden worden vervolgd voor:

- tenlastelegging A: het verhuren van woningen die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen (in strijd met het decreet van 15 juli 1997 zoals het gold van 5 augustus 2004 tot 8 september 2007);
- tenlastelegging B: het verhuren van woningen die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen (in strijd met het decreet van 15 juli 1997 zoals het geldt sinds 9 september 2007);
- tenlastelegging C: het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, zonder stedenbouwkundige vergunning;
- tenlastelegging D: het optrekken van een achterbouw zonder stedenbouwkundige vergunning.

#### **2.1.1. De woning**

Op 2 augustus 2007 begeeft de Inspectie RWO van het Vlaams Gewest zich naar het pand, gelegen te

Op **12 januari 2007** werd deze woning, op advies van de gewestelijk ambtenaar, door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. In dit besluit werd gestipuleerd dat de bewoning binnen een redelijke termijn moest worden stopgezet en dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen die in het technisch verslag dd. 25.10.2006 aangeduid waren. Dit moest binnen een termijn van 12 maanden worden uitgevoerd.

Tijdens het bezoek op **2 augustus 2007** wordt vastgesteld dat de woning niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De woning is een rijwoning met twee bouwlagen onder de kroonlijst. Op het technisch verslag heeft de woning een totaal van 52 punten en is aldus ongeschikt. Aangezien er sprake is van ernstige



veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning ook onbewoonbaar. Er is met name een gebruiksonveilige trap naar de eerste verdieping en er is een ernstig risico op CO-intoxicatie. De elektrische installatie is niet voorzien van een aarding.

Op de foto's ziet de woning er wel netjes uit.

De woning wordt verhuurd aan een Bulgaars gezin, mn. | ; en hun minderjarige dochter. De huurder wordt verhoord en verklaart dat hij in de woning woont sinds 1 mei 2007. De huur bedraagt 350 euro per maand (zonder EGW). Hij schrijft zijn huur maandelijks over en heeft geen opmerkingen over de woning.

Op 12 oktober 2007 wordt eerste beklagde, die samen met zijn echtgenote eigenaar is van de woning, verhoord. Hij verklaart dat het Bulgaars gezin sedert 1 mei 2007, na uitvoering van werkzaamheden, de woning is gaan huren. Hij verklaart tevens dat hij de tekortkomingen, die tot de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning hadden geleid, heeft uitgevoerd. De laatste werken zijn uitgevoerd in september 2007. Op het moment van zijn verhoor zouden alle noodzakelijke werken uitgevoerd zijn en hij zou een nieuw conformiteitsattest hebben aangevraagd.

Op **29 augustus 2007** werd de woning onderzocht door Stad | , dienst huisvesting, cel woonbeleid. Op **18 oktober 2007** werd een conformiteitsattest afgeleverd en op **13 november 2007** werd door de burgemeester van de Stad | het besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid opgeheven.

Er was geen conformiteitsattest.

### 2.1.2. De woning

Op **4 februari 2008** begeeft de Inspectie RWO van het Vlaams Gewest zich naar het pand, gelegen te

Deze woning betreft een rijwoning. Ze scoort 49 punten op het technisch verslag, waardoor ze ongeschikt is. Gelet op het feit dat er sprake is van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, is ze ook onbewoonbaar. De volgende gebreken werden vastgesteld:

- de gaskachel in de leefkamer is wankel opgesteld;
- de kelder staat onder water (met als gevolg een doordringende vochtgeur in de woning);
- er is een gebruiksonveilige trap;
- er ontbreekt een elektrisch lichtpunt in de keuken;
- er zijn onvoldoende verluchttingsmogelijkheden;
- er is een ernstig risico op CO-intoxicatie ingevolge opstelling van de gasgeiser in de keuken.

De foto's tonen een huis in redelijke staat.

De woning wordt verhuurd aan het echtpaar : \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, die de woning bewonen met hun twee kinderen. Het echtpaar huurt de woning sinds 01.04.2002 en betaalt maandelijks 371,84 euro/maand. Op 4 februari 2008 wordt : \_\_\_\_\_ verhoord. Hij beklagt zich erover dat de verhuurder niet correct is met hem, dat er veel vocht is in de woning en dat hij de eigenaar een brief heeft gestuurd maar dat er nooit iemand is komen kijken. Hij heeft een sociale woning aangevraagd. Hij verklaart tevens dat de woning te koop staat sinds 2 weken.

Op 27 februari 2008 wordt eerste beklagde verhoord. Hij verklaart dat hij in 2000 eigenaar werd van de woning, samen met zijn echtgenote. Hij verklaart tevens dat de huurder hem geen gebreken aan de woning heeft gemeld. Hij heeft de woning verkocht op **8 februari 2008** aan \_\_\_\_\_.

Op 6 juni 2008 wordt ook de tweede beklagde verhoord. Zij verklaart mede-eigenaar te zijn geweest van de woning, doch zich van de verhuur ervan niets aan te trekken. Zij verklaart dat de akte, slaande op de verkoop van de woning, inmiddels is verleden.

Op **2 juni 2008** wordt de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van de Stad \_\_\_\_\_. Op 14 augustus 2008 wordt de partner van de nieuwe eigenaar verhoord. Deze verklaart op de hoogte zijn gesteld van het besluit van de burgemeester, het huurcontract dienvolgens te hebben opgezegd en te zullen overgaan tot herstel van de gebreken.

Er was geen conformiteitsattest.

### 2.1.3. De woning

Op **25 februari 2008** begeeft de Inspectie RWO van het Vlaams Gewest zich naar het pand, gelegen te \_\_\_\_\_. Deze woning is een meergezinswoning, eigendom van de beklagden. De woning betreft een gesloten bebouwing, bestaande uit een hoofdgebouw, waarin 3 zelfstandige woningen zijn, en een achterbouw, waarin 4 zelfstandige woningen zijn. Op het moment van het bezoek is in het hoofdgebouw woning \_\_\_\_\_ niet toegankelijk, doch woning \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ konden worden betreden.

Woning \_\_\_\_\_ wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats aan \_\_\_\_\_ en haar vader \_\_\_\_\_. Deze woongelegenheid wordt ongeschikt (24 punten) en onbewoonbaar gevonden omwille van het feit dat de luchtkwaliteit in de woning een ernstig gevaar op CO-intoxicatie met zich meebrengt. \_\_\_\_\_ verklaart dat zij sinds december 2007 de woning huren en een huur van 450euro/maand betalen.

Woning \_\_\_\_\_ wordt verhuurd aan \_\_\_\_\_, haar echtgenoot en hun zoon. Deze woongelegenheid wordt ongeschikt bevonden omwille van het feit dat energietoevoer ontbreekt, er onvoldoende natuurlijke verlichting in

de woning binnenkomt en de trapleuning van de trap naar de woning onvoldoende is opgetrokken (27 punten).

De foto's tonen nette woningen.

Op **4 maart 2008** begeeft de inspectie van het agentschap RWO van het Vlaamse gewest zich opnieuw naar het pand. Ditmaal worden de woongelegenheden en (in de achterbouw van de woning) aan een inspectie onderworpen.

Woning wordt verhuurd aan . Deze woongelegenheden wordt ongeschikt bevonden omwille van het feit de elektrische voorziening in de badkamer gevaar voor elektrocutie met zich meebrengt, er onvoldoende natuurlijke verlichting in de woning binnenkomt en er onvoldoende verluchtingsmogelijkheden zijn (42 strafpunten). De woning is ook te klein om bewoond te worden. is de broer van eerste beklagde en heeft een IK voor vreemdelingen. Hij verklaart dat hij daar alleen woont sinds 3 maanden, doch wil niets verklaren omtrent de huurmodaliteiten.

Woning wordt verhuurd aan en haar echtgenoot. Ook deze woongelegenheden wordt ongeschikt bevonden omwille van het feit dat er vochtproblemen zijn, de elektrische voorziening in de badkamer gevaar voor elektrocutie met zich meebrengt, er onvoldoende natuurlijke verlichting in de woning binnenkomt en er onvoldoende verluchtingsmogelijkheden zijn (27 punten). heeft een Bulgaarse IK en verklaart dat zij een huurcontract voor 1 jaar afsloot met eerste beklagde, 370euro/maand huur betalen er geen problemen zijn.

Ook hier tonen de foto's nette woningen.

Op 17 juni 2008 wordt eerste beklagde verhoord (map 3 – stuk 93). Hij verklaart dat hij samen met zijn echtgenote eigenaar is van de woning, gelegen te . Hij verklaart dat hij over een notariële volmacht beschikt van zijn echtgenote om alle huurzaken te regelen.

Hij verklaart dat ook de woningen worden verhuurd. werd verhuurd aan een zekere , doch op het moment van het verhoor was dit niet meer het geval.

Woning wordt verhuurd aan een Bulgaarse man, , die er woont met zijn vrouw en 2 kinderen, sinds 4 à 5 maanden voordien. Hij heeft een huurcontract voor 1 jaar en betaalt 580 euro/maand (EGW inbegrepen).

Woning wordt verhuurd aan mits een huurcontract van 1 jaar, voor de prijs van 250 euro/maand (EGW inbegrepen).

Woning wordt verhuurd aan voor de prijs van 350euro/maand (EGW inbegrepen) en dit sinds een tweetal jaar.

Eerste beklagde verklaart bovendien dat de dienst Stedenbouw heeft bepaald dat het pand van 7 naar 5 entiteiten moet worden herleid en dat hij hiertoe een architect heeft aangezocht die een aanvraag tot regularisatie heeft ingediend.

Op **9 september 2008** worden de woonentiteiten en aan de krachtens een besluit van de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De herstelvordering van de Wooninspectie dd. **09.02.2009** is in het dossier gevoegd (onderkapt 3 stuk 120).

Op **23 april 2010** werd opnieuw nazicht gedaan van de toestand. Er werd vastgesteld dat het gebouw, overeenkomstig de bouwvergunning van 25 juni 2009, werd heropgedeeld tot drie woonentiteiten. Woning die zich bevindt in het hoofdgebouw op het gelijkvloers en in de achterbouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping was ongeschikt (16 punten op het technisch verslag) wegens condenserend vocht met schimmelvorming, onvoldoende bevestiging van het profiel van de buitendeur, onvoldoende afwerking van het plafond, enz. Deze entiteit werd evenwel niet bewoond. Woning I was in orde; woning was ook in orde maar was onaangepast aan het aantal bewoners.

Er was geen conformiteitsattest.

#### 2.1.4. De stedenbouwkundige misdrijven

Voor de opdeling van het huis in zeven woonentiteiten was geen bouwvergunning voorhanden (onderkapt 3 stukken 127 tot 192).

Volgens de verklaring van eerste beklagde gebeurden deze wijzigingen eind 2004 (stuk 176). Het proces-verbaal van vaststelling van deze inbreuk (stuk 127) dateert van 25.04.2006.

Op 28 november 2008 werd opnieuw een proces-verbaal opgesteld door de dienst bouwtoezicht van , waarin werd vastgesteld dat de 'achterbouw' werd opgetrokken om de woongelegenheden 5 en 6 onder het dak voldoende hoogte te verschaffen. Opnieuw werden deze werken zonder vergunning uitgevoerd.

Op 11 februari 2009 hebben beide beklagden een aangetekend schrijven gestuurd naar de huurders van de appartementen en met verzoek het pand te verlaten tegen uiterlijk 15 mei 2009 met het oog op de regularisatie van de appartementen. Eerste beklagde houdt voor dat de appartementen : op dat moment reeds in orde zijn.

Op 19 maart 2009 formuleerde het College van Burgemeester en Schepenen een herstelvordering, die de Inspectie RWO op 3 april 2009 tot de hare heeft gemaakt.

Op 25 juni 2009 verleende het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning om de toestand te regulariseren, waarbij voorzien werd in de gedeeltelijke sloop van het gebouw.

Bij controle op 7 januari 2010 werd vastgesteld dat de opgelegde sloop weliswaar was uitgevoerd, maar dat het gebouw nog niet volledig in overeenstemming was met de verleende vergunning.

Een laatste controle vond plaats op 23 april 2010: er werden toen een paar afwijkingen vastgesteld ten aanzien van de vergunde plannen. Volgens de Afdeling Bouwtoezicht van de Stad waren deze afwijkingen echter stedenbouwkundig aanvaardbaar, zodat daarvoor geen verdere stappen zouden worden ondernomen.

## 2.2. BESPREKING

### 2.2.1. Het standpunt van de beklaagden.

1. De beklaagden vragen de vrijspraak over de gehele lijn, maar ontwikkelen slechts argumenten met betrekking tot de tenlasteleggingen A en B.

Zij betwisten wetens en willens te hebben gehandeld en voeren aan dat hun goede trouw aan de ten laste gelegde feiten hun "strafrechtelijk" (sic) karakter ontnemt, wellicht wordt bedoeld dat het strafbaar karakter daardoor vervalt.

Hun goede trouw staven ze door te verwijzen naar de regularisatie van de toestand. Zij wijzen er ook op dat het goed na de ongeschiktverklaring weliswaar zonder conformiteitsattest werd verhuurd, maar dat ze de bedoeling hadden deze aan te vragen, zoals blijkt uit de opgestelde huurovereenkomst (zie onderkapt 1, stuk 40).

2. De beklaagden stellen verder, in ondergeschikte orde, dat de strafbare feiten pas een aanvang nemen vanaf de datum van het besluit van de Burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Zij zijn ook van oordeel dat de strafbare feiten ten einde liepen op 15 mei 2009, datum waarop ze een aantal huurovereenkomsten opzegden.

### 2.2.2. Beoordeling

#### 2.2.2.1. De tenlasteleggingen A en B. Het moreel element

Geen misdrijf zonder fout. Een zuiver materieel feit zonder fout of opzet is geen misdrijf. Elk misdrijf bestaat dus niet alleen uit een materieel element, maar ook uit een moreel element.

De inbreuken op de Vlaamse Wooncode zijn reglementaire inbreuken. Bij dergelijke inbreuken wordt het strafrecht ingezet om de naleving te verzekeren van een in hoofdzaak administratieve regel. Voor de bestraffing van deze misdrijven maakt het in beginsel niet uit of de dader wetens en willens of met bedrieglijk inzicht handelde. Bij reglementaire inbreuken kan er

sprake zijn van algemeen of bijzonder opzet, indien de wet dit uitdrukkelijk voorziet, maar nalatigheid volstaat.

De gedraging van de beklaagde wordt getoetst aan het referentiedrag van de normale zorgvuldige en omzichtige persoon, geplaatst in dezelfde externe omstandigheden. Geen fout kan worden weerhouden wanneer de beklaagde de aandacht, voorzorg, voorzichtigheid en inspanning vertoont die rekening houdende met de omstandigheden van de zaak, van hem kunnen verwacht worden. De vereiste inspanning is afhankelijk van de belangen die in het gedrang komen en van de mogelijkheden waarover de betrokkene beschikt om de schade te voorkomen.

Wat het bewijs betreft, moet bij reglementaire inbreuken worden aangenomen dat de fout blijkt uit het materiële feit, met dien verstande dat het slechts om een weerlegbaar vermoeden gaat en dat de vervolgende partij het bewijs van de fout moet leveren indien op geloofwaardige manier een rechtvaardigingsgrond of de afwezigheid van elke laakbare nalatigheid wordt aangevoerd (Cass. 12 mei 1987, R.W., 1987-88, 538; Cass. 13 dec. 1994, R.W., 1995-96, 533; J. VERHAEGEN, "L'élément fautif en matière de contravention aux règlements", *R.D.P.*, 1988, 289-297; B. SPRIET, "Elk misdrijf – ook dat uit het bijzonder strafrecht -vereist een moreel of schuldbestanddeel", *R.W.*, 1995-96, 533-537).

Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode (zoals hierboven aangehaald) heeft in geen enkele van zijn achtereenvolgende redacties het bestaan van algemeen opzet – het wetens en willens plegen van de feiten – vereist.

Goede trouw is op zichzelf geen schulduitsluitingsgrond. Het is alleen in de mate dat een rechtvaardigingsgrond bestaat dat er sprake zou kunnen zijn van goede trouw als gevolg daarvan. De beklaagden beroepen zich niet uitdrukkelijk op enige rechtvaardigingsgrond. Zij argumenteren dat zij dachten de woning te mogen verhuren omdat zij de meeste herstellingen hadden laten uitvoeren. Daarmee wordt niet op geloofwaardige wijze aangebracht dat er sprake is van dwaling; dwaling als rechtvaardigingsgrond moet onoverkomelijk zijn.

De vraag die zich stelt is of de beklaagden nalatig zijn geweest. De miskennis van de woonkwaliteitsnormen bij het verhuren van de woningen staat vast en wordt niet betwist. De beklaagden beroepen zich niet op geloofwaardige wijze op enige rechtvaardigingsgrond. Zij maken ook niet aanneembaar dat zij niet nalatig zouden zijn geweest.

Het onderzoek heeft aangetoond dat de beklaagden ervan bewust waren dat het huren van een woning niet alleen een materiële handeling was, maar ook een rechtsfeit. Zij waren ervan op de hoogte dat het ter beschikking stellen van woningen juridische gevolgen heeft. Waarom zouden zij anders een notariële volmacht hebben opgesteld opdat zij zou mogen optreden voor de beklaagden bij het verhuren van woningen? Waarom stelden zij anders huurcontracten op waarin de rechten en de plichten van de partijen werden vastgelegd? Hun fout is dus duidelijk: zij hebben zich niet terdege ingelicht over de omvang van hun verplichtingen als verhuurder. Bij het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet

komt het grondwettelijk-gewaarborgd woonrecht in het gedrang (artikel 23 Grondwet). Een aantal gebreken waren evident: schimmelvorming, ondeskundige aansluiting van de waterafvoer, een slechte aansluiting van de rookafvoer, de wankele opstelling van een gaskachel, water in de kelder enz. Dit vroeg geen enkele deskundigheid om vast te stellen dat de woning niet in goede verhuurbare staat verkeerde. De beklaagden legden niet de zorgvuldigheid aan de dag die gelet op deze omstandigheden van hen kon verwacht worden. Het staat vast dat zij nalatig waren bij het controleren van de woonkwaliteit van de woningen die zij verhuurden.

#### 2.2.2.2. De tenlasteleggingen A en B. Aanvang en einde van de feiten.

Ten onrechte laten de beklaagden de strafbare periode aanvangen op het ogenblik dat de Burgemeester een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring treft.

De tekst van artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode (in zijn achtereenvolgende versies) is duidelijk en behoeft geen interpretatie: strafbaar is de verhuurder die een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning.

Het bestaan van het misdrijf is niet afhankelijk van de tussenkomst van enige administratieve overheid, Wooninspectie of Burgemeester, en ook niet van enige formele administratieve beslissing. Ten allen tijde rust op de verhuurder de verplichting ervoor te zorgen dat het verhuurde goed voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Van zodra de verhuurde woning niet voldoet aan de vooropgestelde normen pleegt de verhuurder een misdrijf.

Terecht voorzag het Openbaar Ministerie als aanvangsdatum van de feiten:

- 1 mei 2007 voor de tenlastelegging A, zijnde de aanvang van het huurcontract van (onderkaft 1 stuk 36 strafdossier)
- 25 februari 2008 of 4 maart 2008, zijnde de datum van de controles, naargelang het geval, voor de tenlasteleggingen B1 tot en met B6.

De einddata zien er als volgt uit:

- 29 augustus 2007 voor de tenlastelegging A: op die dag werd door de Wooninspectie vastgesteld dat alle gebreken aan de woning waren weggewerkt;
- 14 december 2009 voor de tenlastelegging B1: bij de controle van 23 april 2010 werd vastgesteld dat de woning nog steeds huurde;
- 10 juni 2008 voor de tenlastelegging B2: de huurder die op 25 februari 2008 werd aangetroffen werd door een nieuwe huurder opgevolgd. Diens contract vangt aan op 10 juni 2008 (onderkaft 3 stuk 102);

- 15 mei 2009 voor de tenlastelegging B3, zoals door de beklaagden aangevoerd. Het dossier bevat geen informatie over het einde van het huurcontract van . De voor de beklaagden gunstigste voorstelling der feiten moet worden weerhouden;
- 15 mei 2009 voor de tenlastelegging B4. Stuk 215 van onderkaft 3 van het strafdossier bewijst dat op die dag een einde kwam aan de verhuur van deze woning;
- 14 december 2009 voor de tenlastelegging B5: bij de controle van 23 april 2010 werd vastgesteld dat en zijn familie de woning nog steeds huurde;
- 26 mei 2008 voor de tenlastelegging B6, zijnde de datum van de eigendomsoverdacht (onderkaft 2 stuk 54 strafdossier). Vanaf die dag zijn de beklaagden geen eigenaars meer.

#### 2.2.2.3. De tenlasteleggingen C en D

Deze tenlasteleggingen worden niet betwist.

#### 2.2.2.4. Besluit

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de volgende tenlasteleggingen naar voldoening van recht bewezen zijn:

- de tenlastelegging A
- de tenlasteleggingen B1, B2, B5 en B6;
- de tenlastelegging B3, van 04.03.2008 tot 15.05.2009;
- de tenlastelegging B4, van 04.03.2008 tot 15.05.2009.

Ontslag van rechtsvervolging moet worden verleend voor de tenlasteleggingen B3 en B4 voor de periode van 16.05.2009 tot 14.12.2009

#### 2.2.2.4. Toerekening van de feiten

- Wat betreft. Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode voorziet in een wettelijke toerekening der feiten: het is de verhuurder, onderverhuurder of persoon die de woning ter beschikking stelt die aansprakelijk is.

Het strafdossier heeft aangetoond dat het was die in contact stond met de huurders en de contracten ondertekende. De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1, B2, B3 (van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B4 (van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B5 en B6 kunnen hem worden toegerekend.

Wat de stedenbouwkundige inbreuken betreft (tenlasteleggingen C en D) moeten de feiten worden toegerekend aan diegene die de in de wet vermelde handelingen stelde zonder vergunning. legde



terzake bekentenissen af (onderkaft 3 stukken 95 en 176. Ook de tenlasteleggingen C en D kunnen hem worden toegerekend.

- Wat. Deze lijkt zich met het hele gebeuren rond de eigendommen die ze samen met haar echtgenoot bezit niet bezig te houden. Zij verleende hem een notariële volmacht. Over de inhoud daarvan zegt 1 dat deze volmacht hem toelaat om alleen te beslissen in verband met de woningen (onderkaft 3 stuk 94). De bedoeling is, te ontlasten daar zij reeds de handen vol heeft met het huishouden. Zij overleggen wel over de verkoop en dergelijke. Haar naam komt voor op de huurcontracten en de huur wordt op een gemeenschappelijke rekening gestort.

Uit de stukken van de beklaagden blijkt er inderdaad een volmacht te bestaan, verleden door notaris te op 10 januari 2005.

Gelet op deze volmacht is het duidelijk dat, moet beschouwd worden als verhuurder en dat de bouwmisdrijven ook door haar werden gepleegd.

De delegatie is niet van aard om haar te ontslaan van haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid: zij blijkt niet zorgvuldig te zijn geweest toen ze haar echtgenoot deze opdracht toevertrouwde; de feiten hebben aangetoond dat hij niet de geschikte persoon was om de naleving van de wettelijke verplichtingen te verzekeren. Verder wordt ook niet aangetoond dat zij verantwoording vroeg voor de wijze waarop van het mandaat gebruik werd gemaakt.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1, B2, B3 (van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B4 (van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B5, B6, C en D kunnen haar worden toegerekend.

## 2.3. DE STRAFTOEMETING

### 2.3.1. Een straf of opschorting

De ten laste gelegde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

De procureur des Konings vordert een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.000 EUR in hoofde van de beide beklaagden. Deze vragen in ondergeschikte orde de vrijspraak

De gevangenisstraf moet worden voorbehouden voor de ernstigste misdrijven. Het is duidelijk dat de hierboven weergegeven feiten niet beantwoorden aan dit begrip en dat een effectieve gevangenisstraf bijgevolg geen gepaste maatschappelijke reactie zou zijn.

1 liep een veroordeling op voor een verkeersinbreuk, 1 heeft nog een blanco strafrechtelijk verleden.

De nodige werken werden uitgevoerd opdat de woning I te aan de woonkwaliteitsnormen zou voldoen. De beklaagden verkochten de woning I te en een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen om de nodige regularisatiewerken uit te voeren in het pand I te . Deze werken zijn bijna voltooid.

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 afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

In die omstandigheden moet aan beide beklaagden de opschorting van de uitspraak worden verleend.

### 2.3.2. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

De procureur des Konings vordert de verbeurdverklaring van 19.087,36 EUR wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. De beklaagden vragen een restrictieve toepassing te doen van de mogelijkheid tot verbeurdverklaring en vragen daarvoor uitstel. Zij voeren aan te goeder trouw te hebben gehandeld en geen onrechtmatig voordeel te hebben opgestreken.

De geïnde huurgelden werden rechtstreeks uit het misdrijf verkregen (art. 42.3° S.W.). De beklaagden mochten geen woning verhuren die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. Het gaat dus wel degelijk over wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. De verbeurdverklaring daarvan kan, gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie in de dagvaarding (art. 6 lid 2 Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie).

Het moet herhaald worden: bij het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet komt het grondwettelijk gewaarborgd woonrecht in het gedrang (artikel 23 Grondwet). Bij het laatste nazicht was de toestand nog niet volledig geregulariseerd. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen dringt zich op. Het zou onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde voordeel zou blijven halen uit een misdrijf waaraan nog geen einde werd gesteld.

Daar de huurgelden niet werden aangetroffen in het vermogen van de veroordeelde heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

Het onderzoek leert niet hoeveel als huurder van de zou betaald hebben.

Aldus moet het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel worden geraamd op

– woning (tenl. A): 4x350,00 = 1.400,00 EUR

- woning	(tenl. B6):	4x371,84=1.487,36 EUR
- woning	(tenl. B1):	22x450,00=9.900,00 EUR
- woning	(tenl. B2):	4x450,00=1.800,00 EUR
- id. (tenl. B5):		19x450,00=8.550,00 EUR
- woning	(tenl. B3):	15x370,00=5.550,00 EUR
Totaal		28.687,36 EUR

Dit bedrag ligt hoger dan hetgeen door het openbaar ministerie in de inleidende dagvaarding werd gevorderd. Artikel 43bis, Strafwetboek, vereist evenwel niet dat de vordering van het openbaar ministerie schriftelijk de geldwaarde raamt, maar laat het integendeel aan de strafrechter die geldwaarde te ramen; wanneer het openbaar ministerie de bijzondere verbeurdverklaring schriftelijk heeft gevorderd en indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, is de raming van de geldwaarde altijd in het debat voor de strafrechter (Cass. 13 nov. 2007, P.07.0929.N).

Uit de conclusies die de beklaagden neerlegden blijkt dat zij zich verdedigd hebben over de omvang van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. De verbeurd te verklaren vermogensvoordelen moeten bijgevolg geraamd worden op 28.687,36 EUR.

De foto's en aanvankelijke vaststellingen tonen een uiteenlopende toestand aan: het pand te voldeed op vele punten niet, terwijl de andere panden eerder in orde waren. Om overbestrafing te vermijden moet de verbeurdverklaring in verhouding staan tot de geleverde, gebrekkige, woonkwaliteit.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De veroordeelden hebben geen voorgaande veroordeling opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden.

Uitstel kan worden verleend voor twee derden van de uit te spreken verbeurdverklaring.

Dit wederrechtelijk vermogensvoordeel werd door beide beklaagden samen verwezenlijkt; zij moeten dan ook beiden tot de verbeurdverklaring ervan worden veroordeeld, begrepen zijnde dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring de omvang van dit voordeel, niet kan noch mag overschreden worden.

### **3. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED:**

Overeenkomstig artikel 50 Strafwetboek zijn alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk gehouden tot teruggave. Herstel is een bijzondere vorm van teruggave. Deze bepaling is ook van toepassing, ook al werd opschorting verleend.

### 3.1. De vordering van de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

De herstellvordering van 9 februari 2009 is voor het grootste deel zonder voorwerp geworden. Op 23 april 2010 werd vastgesteld dat het gebouw te heropgedeeld werd in 3 woonentiteiten en dat slechts één daarvan, woning A, nog gebreken vertoonde. Bij conclusies neergelegd ter terechtzitting van 17 mei 2010 werd de herstellvordering dan ook aangepast.

De tussenkomende partij, vordert bij wijze van herstel:

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw,
- het wegwerken van alle gebreken aan de woning A (hoofdgebouw gelijkvloers- achterbouw gelijkvloers en 1e verdieping).

De vordering tot herstel is rechtmatig en in de hierna bepaalde mate gegrond.

### 3.2. De vordering van het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

Op de terechtzitting van 17 mei 2010 werd door de herstellvorderende partij meegedeeld dat de toestand bijna volledig was geregulariseerd. Er werd evenwel geen afstand gedaan van de herstellvordering. Aldus blijft de herstellvordering van 19 maart 2009 gesteld, waarvan de inwilliging in conclusies van 15 maart 2010 nogmaals was herhaald.

Deze vordering hield geen rekening met de stedenbouwkundige vergunning van 25 juni 2009, waarbij de toestand onder bepaalde voorwaarden werd geregulariseerd. Deze vergunning werd grotendeels uitgevoerd, zodat de Afdeling Bouwtoezicht bij brief van 28 april 2010 aan de procureur des Konings liet weten geen verdere stappen te zullen ondernemen.

In die omstandigheden past het de zaak in voortzetting te stellen, zoals hierna bepaald, teneinde het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD in de mogelijkheid te stellen afstand te doen van zijn vordering, dan wel een vordering te formuleren die rekening houdt met de vergunning van 25 juni 2009 en de reeds uitgevoerde werken.

### 3.3. De uitvoerbaarheid bij voorraad

Dit deel van het vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de woonkwaliteit te verzekeren van de onroerende goederen die worden verhuurd, moet dit deel van het vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

### 3.4. De overige burgerlijke belangen

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

\* \* \* \* \*

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185 § 1, 189, 190, 191, 194, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 en 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 en 6 van de Wet van 29 juni 1964;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlasteleggingen

\* \* \* \* \*

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

### VOORAFGAANDELIJK

1. Verbetert de tenlasteleggingen A en B aan als volgt:

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (zoals artikel 20 § 1 gold na de vervanging ervan door artikel 20 van het decreet van 7 mei 2004 – B.S. 05.08.2004)

als verhuurder of eventuele onderverhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest

feiten thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en

studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking ...

B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking ...

als verhuurder  
als eventuele onderhuurder  
als persoon die een woning ter beschikking,

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...

2. Vervangt de vermelding "tot de datum van het bevel tot dagvaarding" in de tenlasteleggingen B1, B3, B4 en B5, door de datum "14 december 2009".

## STRAFRECHTELIJK

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen B3 (voor de periode van 16.05.2009 tot 14.12.2009) en B4 (voor de periode van 16.05.2009 tot 14.12.2009)

ZEGT dat de betichtingen A, B1, B2, B3 (voor de periode van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B4 (voor de periode van 04.03.2008 tot 15.05.2009) B5, B6, C en D *SAMEN* de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden

Verklaart verbeurd in hoofde van, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van 28.687,36 (ACHTENTWINTIGDUIZEND ZESHONDERD ZEVENENTACHTIG komma ZESENDERTIG) EUR

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* 19.124,91 (NEGENTIENDUIZEND HONDERDVIERENTWINTIG komma EENENNEGENTIG) EURO, van de uitgesproken VERBEURDVERKLARING van 28.687,36 EURO;

zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 (DRIE) JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring ten aanzien van beide beklaagden, de omvang van dit voordeel, nl. 28.687,36 EUR in totaal waarvan 19.124,91 EUR met uitstel, niet kan noch mag overschreden worden.

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen B3 (voor de periode van 16.05.2009 tot 14.12.2009) en B4 (voor de periode van 16.05.2009 tot 14.12.2009)

ZEGT dat de betichtingen A, B1, B2, B3 (voor de periode van 04.03.2008 tot 15.05.2009), B4 (voor de periode van 04.03.2008 tot 15.05.2009) B5, B6, C en D *SAMEN* de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van AZDOUD Najat gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden

Verklaart verbeurd in hoofde van , als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van 28.687,36 (ACHTENTWINTIGDUIZEND ZESHONDERD ZEVENENTACHTIG komma ZESENDERTIG) EUR

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* 19.124,91 (NEGENTIENDUIZEND HONDERDVIERENTWINTIG komma EENENNEGENTIG) EURO, van de uitgesproken VERBEURDVERKLARING van 28.687,36 EURO;

zal uitgesteld worden voor een termijn van **3 (DRIE) JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring ten aanzien van beide beklaagden, de omvang van dit voordeel, nl. 28.687,36 EUR in totaal

waarvan 19.124,91 EUR met uitstel, niet kan noch mag overschreden worden.

#### De gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden *HOOFDELIJK* tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **99,62 EUR, kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen**

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

\* \* \*

### BURGERRECHTELIJK

#### De VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Verklaart de eis van de herstellvorderende partij, de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Beveelt dat \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ *HOOFDELIJK* gehouden zijn tot het uitvoeren van de werken nodig om de woning A gelegen te \_\_\_\_\_, ten kadaster gekend te \_\_\_\_\_, die hen in eigendom toebehoort, te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw,
- het wegwerken van alle gebreken aan de woning, nl.

#### *Vocht*

1. In slaapkamer 1 werd er rechts op de linkermuur en in woonkamer 2 ter hoogte van het trappgat condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld.

#### *Ramen en deuren*

2. Het profiel van de buitendeur in de gang in de achterbouw op het gelijkvloers is onvoldoende bevestigd.



*Gebreken tussenvloer*

3. Het plafond en de aansluiting met de muren is onvoldoende afgewerkt in berging 1, ter hoogte van de trapopening.

*Gebreken trappen*

4. De trap naar de eerste verdieping dient nog geplaatst te worden. Een borstwering ontbreekt in woonkamer 2.

*Andere*

5. Een deel van de vloerafwerking (tegelvloer) ontbreekt in de gang op het gelijkvloers ter hoogte van slaapkamer 2
6. De elektrische stroomvoering van de gasgeiser in keuken I komt los uit de muur. Er is geen stopcontact voor voorzien waardoor gebruikt dient gemaakt te worden van verlengsnoeren.
7. In berging 1 zijn wanden en profielen geplaatst voor het plaatsen van dieren. De afwerking (deuromlijsting) ontbreekt.
8. De gelijkvloerse verdieping is niet voorzien van warm water. Hierdoor ontbreekt toevoer van warm water voor de gootsteen in de keuken en douche. Deze functies zijn wel aanwezig op de eerste verdieping.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw op **8 maanden na de uitspraak van dit vonnis.**

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

Veroordeelt en *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **125** EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken.

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

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

Beveelt dat dit vonnis, wat betreft deze beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

**Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad**

Stelt de zaak uit naar de openbare terechtzitting van de 19M kamer van de correctionele rechtbank te Gent, Opgeëistenlaan 401 te 9000 Gent, zaal 3.5 op **maandag 4 OKTOBER 2010 om 12.00 uur** om de

herstelvorderende overheid in de gelegenheid te stellen om te handelen zoals hierboven gevraagd.

Beveelt dat dit vonnis, wat betreft deze beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

**De overige burgerlijke belangen**

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

\* \* \* \* \*

Dit vonnis is gewezen door:

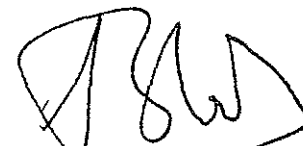
de heer **A. BLOCH**, ondervoorzitter, die de zitting voorziet;  
de heer **B. DE TEMMERMAN**, rechter,  
mevrouw **I. TRAEST**, rechter;

en uitgesproken in openbare terechtzitting van **21 JUNI 2010** door de heer **A. BLOCH**, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorziet en die conform artikel 782bis van het Gerechtelijk Wetboek het vonnis uitspreekt, in aanwezigheid van mevrouw **I. DE TANDT**, substituut-procureur des Konings, en bijgestaan door de heer **F. FERMONT**, griffier. Het vonnis werd getekend conform de bepalingen van artikel 782 van het Gerechtelijk Wetboek.

  
**F. FERMONT**

  
**I. TRAEST**

  
**B. DE TEMMERMAN**

  
**A. BLOCH**