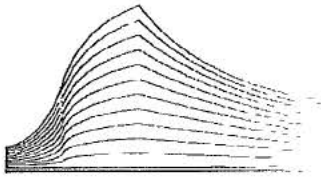


2



Griffiënummer 1006 /2021
Datum van uitspraak 23 maart 2021
Notitiënummer parket

Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken

**Vonnis**

**D19D kamer**

Aangeboden op



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

1.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_, bij openbare aankoop op 7 april 2006 door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 25 oktober 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 11 maart 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 120 OK 1)

2.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_) op \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_ bij openbare aankoop op 30 maart 2018

een ongeschikte en onbewoonbare woning (1e verdieping) te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 21 maart 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 101 OK 2)

3.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_ bij openbare aankoop op 30 maart 2018

een ongeschikte en onbewoonbare woning (2e verdieping) te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 19 augustus 2019 (datum einde huurovereenkomst - stuk 101 OK 2)

4.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_) op \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_

en van , geboren te  
op , wonende te bij akte d.d. 21 maart 2016  
verleden door notaris te

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

en

Te , in de periode van 9 november 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 3) tot en met 1 augustus 2019 (datum nacontrole - stuk 108 OK 3)

5.

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van , geboren te op  
wonende bij openbare aankoop op 23 juli 2007 door notaris  
te

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te , in de periode van 9 november 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 4) tot en met 13 juni 2019 (datum nacontrole - stuk 82 verso OK 4)

6.

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van , geboren te op  
, wonende , bij openbare aankoop op 13 juni 2008 door notaris  
te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan ,

Te , in de periode van 12 juli 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 5) tot en met 13 mei 2019 (datum inschrijving nieuw adres - stukken 104 e.v. OK 5)

7.

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van , geboren te op , wonende  
en van , geboren te  
op , wonende te bij akte d.d. 21 maart 2016  
verleden door notaris te

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan  
en

Te , in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 6) tot en met 13 juni 2019 (datum nacontrole - stuk 80verso OK 6)

8.

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
, eigendom van , geboren te ) op  
wonende bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris  
te

een woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan  
en

Te , in de periode van 2 augustus 2018 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 7) tot en met 9 maart 2020 (datum nacontrole- stuk 145 verso)

9.

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van , geboren te op  
wonende , bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris  
te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te , op 9 maart 2020 (datum controle- stuk 145 verso)

10.

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
, eigendom van , geboren te ) op  
wonende bij openbare aankoop op 5 juli 2001 door notaris  
te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te , op 9 maart 2020 (datum controle- stuk 145 verso)

|

11.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
 eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende  
 bij akte d.d. 19 december 2013 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 12 december 2016 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 3 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

12.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
 eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, wonende  
 bij akte d.d. 19 december 2013 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 1 april 2016 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 3verso OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

13.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
 eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, wonende  
 bij akte d.d. 19 december 2013 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 1 november 2018 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 166 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

14.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
 eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, wonende  
 bij akte d.d. 19 december 2013 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

|

een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan  
en

Te , in de periode van 5 maart 2018 (datum inschrijving - stukken 56-57, 66, 157 OK 8) tot en met 3 februari 2020 (datum laatste nacontrole - stuk 176 OK 8)

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)

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

De beklagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **71.795 euro**,

**hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

**hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

**hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

Berekening:

- woning te (OK 1)

huuropbrengst gedurende de periode van 25 oktober 2018 tot en met 11 maart 2019 of 4 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 530 euro (stukken 3, 36)= 2.120 euro

- woning te - woning (OK 2)

huuropbrengst gedurende de periode van 2 augustus 2018 tot en met 21 maart 2019 of 7,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 625 euro (stuk 20) = 4.687,50 euro

- woning te - woning (OK 2)

huuropbrengst gedurende de periode van 2 augustus 2018 tot en met 19 augustus 2019 of 12,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 625 euro (stuk 117) = 7.812,50 euro

- woning te (OK 5)

|

huuropbrengst gedurende de periode van 12 juli 2018 tot en met 13 mei 2019 of 10 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 575 euro (stuk 22) = 5.750 euro

- woning te (OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 12 december 2016 tot en met 3 februari 2020 of 37 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 3, 66) = 15.725 euro

- woning te (OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 1 april 2016 tot en met 3 februari 2020 of 46 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 3verso, 66) = 19.550 euro

- woning te (OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 1 november 2018 tot en met 3 februari 2020 of 15 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 66, 167) = 6.375 euro

- woning te (OK 8)

huuropbrengst gedurende de periode van 5 maart 2018 tot en met 3 februari 2020 of 23 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425 euro (stukken 66, 167) = 9.775 euro

## 2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklagde, hem op 29 juli 2020 betekend overeenkomstig artikel 38 § 1 van het Gerechtelijk Wetboek.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van de plaats waar de goederen gelegen zijn.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzittingen van 26 januari 2021 en 23 februari 2021. De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

|



### 3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

#### 3.1 Overzicht van de feiten

##### 3.1.1 Start van het onderzoek

1.

De stad verzocht de Wooninspectie in mei 2018 onderzoek te verrichten naar de eigendommen van beklaagde . Beklaagde was eigenaar van diverse panden en was bij de stadsdiensten gekend omwille van terugkerende problemen in deze panden. Volgens de stad moesten in deze panden steevast herstellingswerken worden uitgevoerd. Beklaagde zou goed op de hoogte zijn van de regelgeving en deed telkens op primitieve en niet-vakkundige wijze de meest noodzakelijke werkzaamheden waardoor de woningen wel geschikt maar amper bewoonbaar zijn.

De stad vernam dat beklaagde recent twee nieuwe woningen aankocht, waarvan één ongeschikt werd verklaard. Deze informatie bracht de stad ertoe een vraag te richten aan de Wooninspectie om over te gaan tot uitgebreide controle.

##### 3.1.2 Onderzoek in de diverse panden van beklaagde

2.

2.1

De Wooninspectie stelde op 25 oktober 2018 vast dat het gebouw in de 18 strafpunten behaalde. De woning behaalde 98 strafpunten op het technisch verslag waardoor de woning ongeschikt werd verklaard (tenlastelegging 1). Er werd onder meer vastgesteld dat er geen warm water was in de woning, de verwarmingsketel was stuk, de ramen waren te klein, de trap was te steil, er was geen branddetectiesysteem of voldoende rookmelders. Omwille van de gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning volgens de inspecteur tevens onbewoonbaar.

De huurster, , verklaarde dat ze de woning sinds maart 2009 huurt en hiervoor maandelijks 513,92 euro betaalt. De boiler was reeds 5 jaar stuk. Beklaagde was hiervan op de hoogte en liet al werkmannen komen, maar het probleem werd nog niet hersteld. Beklaagde was er tevens van op de hoogte dat er schimmel aanwezig is in de woning maar doet daar evenmin iets aan.

2.2

De Wooninspecteur diende op 27 november 2018 een herstellenvordering in. De stad sloot zich daar op 28 januari 2019 bij aan.

### 2.3

Bij een hercontrole op 28 augustus 2019 bleek dat het gebouw 15 strafpunten behaalde op het technisch verslag, de woning behaalde 51 strafpunten en bleek ongeschikt. De woning was bovendien onbewoonbaar. Beklaagde vroeg op 31 oktober 2019 een nieuwe hercontrole aan. De Wooninspectie verzocht beklagde om eerst de nodige foto's van de herstellingen te bezorgen, maar beklagde gaf hier geen gevolg aan.

Op 5 november 2019 brak er brand uit in het pand. Beklaagde was op het ogenblik van het uitbreken van de brand bezig met het installeren van een pvc-luchtbuis in de doucheruimte en gebruikte hiervoor een gasbrander om een beetje roofing rond de pvc-buis aan te brengen.

De Wooninspectie had op 26 februari 2020 nog steeds geen melding ontvangen van een volledig herstel. Beklaagde liet via e-mail weten dat er naar aanleiding van de brand een procedure hangende was bij de verzekering waardoor hij voorlopig geen werkzaamheden kon uitvoeren in het pand.

## 3.

### 3.1

De Wooninspectie stelde op 2 augustus 2018 vast dat het gebouw in de 15 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning op de eerste verdieping behaalde 31 strafpunten (tenlastelegging 2). De woningen op het gelijkvloers en tweede verdieping (tenlastelegging 3) waren op het ogenblik van de controle niet toegankelijk. Deze woningen kregen wel minstens 15 strafpunten op het technisch verslag, omwille van de gebreken aan het gebouw. Alle woningen werden ongeschikt verklaard, de woning op de eerste verdieping tevens onbewoonbaar. De Wooninspecteur stelde onder meer volgende gebreken vast: rudimentaire afwerking muren, losse elektrische geleider, het ontbreken van een afschermend gedeelte aan de verdeelkast, verzakte trap.

### 3.2

De Wooninspectie formuleerde een herstellvordering op 5 november 2018. De stac sloot zich daar op 26 november 2018 bij aan.

### 3.3

De Wooninspectie liet op 1 juli 2019 weten dat ze nog geen melding van herstel mocht ontvangen. Beklaagde vroeg wel reeds een hercontrole aan. Hij stelde dat er reeds één woning in het pand was hersteld, de overige nog niet en dit om financiële redenen. De Wooninspectie wachtte een melding van volledig herstel af alvorens over te gaan tot hercontrole.

Uit de hercontrole op 3 februari 2020 bleek dat het gebouw nog steeds 15 strafpunten behaalde. De woningen op het gelijkvloers en tweede verdieping waren opnieuw niet toegankelijk maar behaalden wel minstens 15 strafpunten omwille van de gebreken van het gebouw. De woning op de eerste verdieping behaalde 28 strafpunten op het technisch verslag. De drie woningen werden opnieuw ongeschikt verklaard.

Beklaagde liet de Wooninspectie op 15 maart 2020 via e-mail weten dat hij niet akkoord kon gaan met de uitgevoerde hercontrole van 3 februari 2020. Volgens beklagde waren de vastgestelde gebreken van het gebouw niet aanwezig. De Wooninspecteur stelde vast dat de bemerking van beklagde terecht was, de opgenomen gebreken betreffende de elektriciteit (15 strafpunten) werden tijdens de aanvankelijke controle vastgesteld en werden per vergissing opgenomen in het verslag van de hercontrole. De Wooninspecteur stelde een aangepast verslag op waaruit bleek dat de woning op de eerste verdieping gebreken vertoonde maar niet meer ongeschikt was.

#### 3.4

Op 18 juni 2020 volgde nogmaals een hercontrole. Het gebouw zelf vertoonde nog steeds 15 strafpunten. Zowel de woning op de eerste verdieping als de woning op de tweede verdieping behaalden elk 24 strafpunten. De woning op de eerste verdieping was niet toegankelijk op het ogenblik van de controle maar behaalde wel minstens 15 strafpunten omwille van de gebreken van het gebouw. Alle woningen werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

#### 3.5

Na een melding van herstel door beklagde op 18 juli 2020 volgde op 4 september 2020 een nieuwe controle. Het gebouw vertoonde geen gebreken meer. De woningen op de eerste en tweede verdiepingen vertoonden ook geen gebreken meer en beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning op het gelijkvloers was op het ogenblik van de hercontrole niet toegankelijk zodat de wooninspecteur niet kon vaststellen of de woning conform was. De eerste ongeschiktverklaring en onbewoonbaarverklaring bleef dan ook behouden voor deze woning.

### 4.

#### 4.1

De Wooninspectie stelde op 9 november 2018 vast dat het gebouw in de 3 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning behaalde 40 strafpunten en werd ongeschikt verklaard (tenlastelegging 4). Er was sprake van vochtschade, geen verluchtingsmogelijkheid in de keuken en een indicatie van risico op CO2-vergiftiging.

De huurder \_\_\_\_\_ verklaarde dat hij de woning sinds maart 2016 huurde. Hij woonde er met zijn gezin dat uit 7 personen bestaat. De huurprijs bedroeg 575 euro. Er was boven geen verwarming en er hing een slechte geur in de keuken door het rooster van het afvalwater. Hij bracht de verhuurder nog niet op de hoogte van deze problemen maar was wel op zoek naar een andere woning.

#### 4.2

De Wooninspectie stelde op 7 januari 2019 een herstellvordering in. De stad \_\_\_\_\_ sloot zich daar op 28 januari 2019 bij aan.

#### 4.3

Beklaagde liet op 13 juni 2019 telefonisch weten dat hij het pand bijna afwerkte, er moesten enkel nog werken aan de dakgoot gebeuren.

Tijdens de hercontrole op 1 augustus 2019 werden geen gebreken vastgesteld. De woning beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten.

#### 5.

##### 5.1

De Wooninspectie stelde op 9 november 2018 vast dat het gebouw in de 15 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning behaalde 27 strafpunten (tenlastelegging 5) en werd ongeschikt verklaard. Er was onder meer sprake van een loszittend stopcontact, vochtschade en loshangende leidingen van de centrale verwarming. Uit de controle bleek tevens dat de bezettingsnorm van de woning personen bedroeg. De woning werd evenwel door 6 personen bewoond en bleek dus onaangepast te zijn.

##### 5.2

De Wooninspectie stelde op 7 januari 2019 een herstellvordering in. De stad sloot zich daar op 28 januari bij aan.

##### 5.3

Uit de hercontrole op 13 juni 2019 bleek dat de woning beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning was niet bewoond op het ogenblik van de hercontrole.

#### 6.

##### 6.1

De Wooninspectie stelde op 12 juli 2018 vast dat het gebouw in de in 30 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning behaalde 73 strafpunten en werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (tenlastelegging 6). Er werden onder meer volgende gebreken vastgesteld: loshangende elektrische bedrading, geen schroefdop of stop op een niet-gebruikte gasleiding, vochtschade, glasbreuk, geen leuning aan de keldertrap, te steile trap, onvoldoende verluchting in de badkamer, verhoogd risico CO2-vergiftiging.

De huurders verklaarden dat zij reeds melding maakten aan beklagde van diverse klachten. De kachel zou reeds sinds de aanvang van de huurovereenkomst stuk zijn. De huurder sprak met de verhuurder af dat hij de kachel zelf zou verwijderen en op eigen kosten een nieuwe kachel zou plaatsen. Beklaagde beloofde om langs te komen om de waterinsijpeling in de keuken op te lossen maar deed dit tot op heden nog niet. Volgens de huurders had beklagde nog een tiental andere huizen die in slechte staat waren.

##### 6.2

De Wooninspectie formuleerde op 26 juli 2018 een herstellvordering. De stad sloot zich daar op 27 augustus 2018 bij aan.

### 6.3

Beklaagde liet de Wooninspectie op 11 september 2018 weten dat hij de noodzakelijke herstelwerkzaamheden zou uitvoeren zodra de huurder hem dit toeliet of nadat de huurder was verhuisd.

Tijdens de hercontrole op 13 juni 2019 werden geen gebreken meer vastgesteld. De woning was niet bewoond op het ogenblik van de hercontrole en beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten.

## 7.

### 7.1

De Wooninspectie stelde op 2 augustus 2018 dat het gebouw in de 33 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning behaalde 51 strafpunten en werd ongeschikt verklaard (tenlastelegging 7). De woningcontroleur stelde onder meer vast dat de gaskraan van de kookplaat niet bereikbaar bleek, er was onvoldoende dakisolatie alsook vochtschade en de keldertrap bleek geen leuning te hebben.

De huurder woonde sinds april 2017 in de woning en betaalde maandelijks 650 euro. Beklaagde kwam om de zes maanden een kijkje nemen in de woning. De huurders waren tevreden van de verhuurder.

### 7.2

De Wooninspectie formuleerde een herstellvordering op 5 november 2018. De stad sloot zich daar op 26 november 2018 bij aan.

### 7.3

Uit de hercontrole op 13 juni 2019 bleek dat er geen gebreken meer waren aan het gebouw en dat de woning voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

## 8.

### 8.1

De Wooninspectie stelde op 2 augustus 2018 vast dat het gebouw in de 9 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning op het gelijkvloers behaalde 60 strafpunten (tenlastelegging 8) en werd ongeschikt verklaard. Er was onder meer sprake van vochtschade, schimmelvorming, geen leuning aan de keldertrap, geen verluchting mogelijk in de keuken, leefkamer en badkamer. De woningen op de eerste en tweede verdieping waren op het ogenblik van de controle niet toegankelijk. Deze woningen kregen wel minstens 9 strafpunten op het technisch verslag, omwille van de gebreken aan het gebouw.

De huurder van de woning op het gelijkvloers stelde dat hij de keuken en de badkamer zelf installeerde. Beklaagde betaalde voor de materialen hiervan.

## 8.2

De Wooninspectie formuleerde op 5 november 2018 een herstelvordering. De stad sloot zich daar op 26 november 2018 bij aan.

## 8.3

Beklaagde liet de Wooninspectie op 13 juni 2019 weten dat de herstelwerkzaamheden nog niet waren afgewerkt. De reden hiervoor was dat de bewoners van één van de woningen de woning niet wilden verlaten.

Uit de hercontrole op 9 maart 2020 bleek dat het gebouw 45 strafpunten behaalde op het technisch verslag. De woning op het gelijkvloers behaalde 66 strafpunten, de woning op de eerste verdieping 66 strafpunten (tenlastelegging 9) en de woning op de tweede verdieping 87 strafpunten (tenlastelegging 10). Alle woningen werden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Een van de huurders stelde dat beklagde pas een drietal weken was begonnen met het herstellen van de gebreken en dit op onprofessionele wijze. Beklaagde zou hem de avond voor de hercontrole ook 500 euro cash hebben aangeboden om de resterende gebreken te verzwijgen. Hij ging hier evenwel niet op in.

## 8.4

Na een melding van herstel van beklagde op 12 november 2020 volgden een nieuwe controle op 3 december 2020. Het gebouw en de kamers vertoonden geen gebreken meer. De woningen voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

## 9.

### 9.1

De Wooninspectie stelde op 9 november 2018 vast dat het gebouw in de in 30 strafpunten behaalde. Kamer 11 en 12 behaalden elk 80 strafpunten. Er was op deze kamers geen lavabo aanwezig, de tapijten op de trap lagen los en er was een spijl losgekomen in de trapleuning. Kamer 21 en 22 waren op het ogenblik van de controle niet toegankelijk. Deze kamers kregen wel minstens 59 strafpunten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw en de gemeenschappelijke functies. Zo was er sprake van schimmelvorming in de gemeenschappelijke badkamer. Alle kamers werden ongeschikt verklaard.

### 9.2

De Wooninspectie formuleerde een herstelvordering op 4 januari 2019. De stad sloot zich daar op 28 januari 2019 bij aan.

### 9.3

Uit het proces-verbaal van de Wooninspectie van 1 april 2019 bleek dat in het aanvankelijk verslag van 9 november 2018 geen melding werd gemaakt van de vastgestelde veiligheids-en

gezondheidsrisico's, met name loshangende elektrische leidingen in de kelder, geen stopkraantje voorzien voor de gasleiding. Hierdoor waren de kamers volgens de wooninspecteur niet enkel ongeschikt maar ook onbewoonbaar (tenlasteleggingen 11 tot en met 14).

#### 9.4

Uit de hercontrole van 3 februari 2020 bleek dat het gebouw geen gebreken meer vertoonde. Kamer 11 behaalde nog steeds 37 strafpunten op het technisch verslag, kamer 12 behaalde 36 strafpunten, kamer 21 behaalde 28 strafpunten en kamer 22 tot slot behaalde 30 strafpunten. De kamers waren allen nog steeds ongeschikt.

#### 9.5

Op 11 september 2020 vond een hercontrole plaats na een melding van herstel door beklagde. Het gebouw vertoonde geen gebreken. Kamers 11, 12 en 21 behaalden elk 37 strafpunten op het technisch verslag, kamer 22 vertoonde dan weer 38 strafpunten. Alle kamers werden opnieuw ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

#### 9.6

Na een melding van herstel van beklagde op 25 november 2020 volgde op 3 december 2020 een nieuwe controle. Het gebouw alsook de vier kamers vertoonden geen gebreken meer. De kamers voldeden allen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

### 3.1.3 Verhoren beklagde

#### 10.

Beklagde stelde in zijn verklaring op 28 januari 2019 in essentie het volgende:

- hij vond de vaststellingen van de inspecteurs te streng. De woningen werden onbewoonbaar verklaard voor kleine zaken die vlug konden hersteld worden of voor zaken waar hij zelf niets kon aan doen. Hij kreeg voor meerdere van zijn woningen al herhaaldelijk een conformiteitsattest;
- hij koopt meestal panden waar niet veel werk aan is of die zo goed als in orde zijn. Hij wil geen panden die hij eerst helemaal moet renoveren;
- hij kon de woningen in de en niet binnengaan om werken uit te voeren of de staat van de werken op te volgen. Hij deed het nodige om de huurcontracten op te zeggen maar was genoodzaakt naar de Vrederechter te gaan omdat de huurders het pand niet wilden verlaten. Het duurt dan soms een jaar vooraleer hij de woning binnen kan, en het kost hem ook veel geld;
- de huurders denken ook vaak dat ze een sociale woning krijgen als ze de woning beschadigen;
- het gebeurde soms ook dat hij de woning aan één persoon verhuurde en dat de hele familie er na een tijd kwam bijwonen waardoor de woning dan te klein bleek voor het aantal bewoners;

- hij had het er moeilijk mee dat hij de woningen verhuurde met verlies. Bij aanvang van de huur was de woning in goede staat, maar na een tweetal jaar moest hij dan 10.000 euro investeren om de woning terug in orde te krijgen terwijl hij maar 6.000 euro huur ontving. De huurders laten hem vaak moeilijk binnen en zo kan hij de toestand van de woningen niet opvolgen;
- hij staat in voor het beheer van de panden. Zijn zoon en dochters helpen hem wel bij de verhuring. Zijn kinderen volgen de betaling van de huurgelden op;
- hij wil de mensen graag helpen. Hierdoor is hij ook toegeeflijk naar de huurders toe; hij eist niet altijd een huurwaarborg of laat toe dat ze de huur later betalen. Het was voor hem geen 'business', anders zou hij de huurgelden wel innen. Hij had het nu financieel moeilijk door alle kosten en de beperkte inkomsten;
- hij kocht de woning in de \_\_\_\_\_ in een vijftal jaar geleden, de woning was toen in goede staat. Hij voerde zelf geen werken meer uit en stelde de woning onmiddellijk te huur. De woning werd aan diverse personen verhuurd. Meestal bracht de uittredende huurder de nieuwe huurder aan. De huurprijs bedraagt 575 euro per maand. De huur wordt via het \_\_\_\_\_ betaald, er was geen achterstand. De huurder liet hem nooit iets weten over vocht in de keuken. Hij herstelde de meeste zaken die door de inspecteurs werden vastgesteld. Hij zou het één en ander nakijken en dan contact opnemen voor een hercontrole. Hij wees erop dat de huurder veel gebreken veroorzaakte, zodat hij daarvoor niet verantwoordelijk is. De conformiteitsattesten die in 2015 en 2017 werden afgeleverd tonen aan dat hij geen slechte bedoelingen had;
- het pand in de \_\_\_\_\_ kocht hij in 2017. De drie woningen waren allen verhuurd. De verhuurders verlieten het pand uiteindelijk na een jaar ingevolge een huurachterstal. De woning was in vrij goede staat, hij liet enkel nieuwe ramen plaatsen. Sinds september of oktober 2018 werd de eerste en tweede verdieping opnieuw verhuurd. De woning op het gelijkvloers was hij nog aan het renoveren. Hij beschikte over een attest van de controle van de aardgasketels alsook een factuur voor de plaatsing van nieuwe trappen. Hij keurde ook een offerte goed voor het plaatsen van een nieuw dak, de werken zouden in de loop van volgende week worden aangevat. De huurprijs voor de woningen op de eerste en tweede verdieping bedraagt 575 euro. De huurders maakten bij hem nog geen melding van klachten. Hij stelde dat de meeste vastgestelde gebreken werden hersteld zodat er kon worden overgegaan tot hercontrole;
- het pand in de \_\_\_\_\_ kocht hij aan in 2003. Het betrof een eengezinswoning. Hij vroeg een vergunning aan om het pand om te vormen naar drie woningen. De werken duurden minstens een jaar. Nadien werden de woningen verhuurd, maar dit liep niet zo vlot. Hij schrok vaak van de staat van de woning na zes maanden. Bij aanvang waren de woningen allemaal in orde, maar sommige huurders beschadigden de woningen. Hij beschikte over attesten van brandwerende deuren en conformiteitsattesten. Hij laat de huurders zelf geen grote werken uitvoeren, hij laat hen enkel schilderen. De woning op het gelijkvloers wordt verhuurd voor 475 euro per



- maand, de woning op eerste verdieping voor 375 euro, de huur voor de woning op de tweede verdieping bedraagt dan weer 320 euro;
- de woning in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ kocht hij een viertal jaar geleden. Hij maakte van deze eengezinswoning een kamerwoning met 4 kamers. Hij ontving een conformiteitsattest in 2016 waarna hij de kamers verhuurde. De huurders van de kamers hebben allen geen geld en zijn client bij het \_\_\_\_\_. Ze betalen geen huurwaarborg omwille van financiële redenen. Er is één kamer die voor 330 euro wordt verhuurd, van de overige kamers bedraagt de huur 425 euro. Er waren in dit pand nog geen problemen geweest met warm water of de ketel, er werd elk jaar een onderhoud uitgevoerd. Hij was bereid de vastgestelde problemen te herstellen;
  - de woning in de \_\_\_\_\_ kocht hij enkele jaren geleden aan. De woning was in goede staat. Hij friste de woning op en stelde die daarna te huur. Alle problemen zijn begonnen door de huurders van deze woning. De huurders dienden een klacht in bij de stad en naar aanleiding daarvan werden er onderzoeken uitgevoerd. Er zijn ondertussen al diverse huurders gaan klagen bij de stad. Hij deed het nodige om de gebreken te herstellen waarna hij een conformiteitsattest ontving. Een jaar later vroeg de huurder dan opnieuw een onderzoek aan waarna de woning weer onbewoonbaar werd verklaard. De huidige huurder woont er nu een tweetal jaar. Hij huurde aanvankelijk alleen maar toen zag hij dat de huurder een vrouw en kinderen had. De woning is evenwel te klein voor zo'n gezin zodat hij de man vroeg om te verhuizen. Zijn raadsman verzocht de huurder ook al om de woning te verlaten zodat hij de nodige werken kan uitvoeren, maar de huurder reageerde daar niet op. De huurprijs voor de woning bedraagt 550 euro. De huurder maakte nog geen melding van enige klachten zodat hij schrok toen hij vernam dat de huurder klacht indiende bij de stadsdiensten. Hij ontving in oktober een brief van de stad dat de woning voldeed en dat er geen besluit zou worden genomen. Hij begreep dan ook niet waarom de wooninspectie alsnog langsging in de woning. Hij vermoedde dat het gebrek aan de elektriciteit veroorzaakt werd door de huurder. Hij was bereid de gebreken te herstellen maar kon nu niet binnen in de woning, hij diende te wachten tot de huurder vertrok;
  - de woningen in de \_\_\_\_\_ kocht hij 4 jaar geleden samen, de woningen liggen naast elkaar. De woningen waren in goede staat. Hij friste ze op. Hij bekwam ook conformiteitsattesten. Zijn echtgenote is mede-eigenaar maar ze houdt zich niet bezig met de verhuring. De woning in de \_\_\_\_\_ wordt verhuurd voor 575 euro. Hij ontving nog geen klachten van de huurder. Hij gaat er maandelijks langs. De woning in de \_\_\_\_\_ verhuurde hij voor 650 euro per maand. Hij gaat er regelmatig langs en ontving ook van hen nog geen klachten. De huurders verfden de muur zelf al tegen het vocht;
  - de woning in de \_\_\_\_\_ was bij de aankoop opgedeeld in 4 studio's maar die waren niet vergund. Hij kwam dit te weten via de stad. Hij vroeg vervolgens een vergunning aan voor een handelsruimte op het gelijkvloers en een woning op de eerste verdieping. De huurster van de eerste verdieping zit in schuldbemiddeling en is daarom zeer zuinig met haar verbruik. Om die reden verwarmt ze niet en gebruikt ze

de ketel niet. Hij merkte op dat de ketel niet werkte en liet een techniker komen. Deze stelde dat de ketel kan hersteld worden maar dat de ketel opnieuw stuk zou gaan indien hij niet gebruik wordt. Hij heeft een onderhoudscontract met \_\_\_\_\_ waardoor de ketel jaarlijks wordt onderhouden. De woning was bij de aanvang van de huur in goede staat. De huurster maakte nooit melding van klachten. Hij zei de huur ondertussen op. De huurprijs bedraagt 530 euro. De ruimte op het gelijkvloers is momenteel niet in gebruik, er wordt daar ook niet gewerkt;

- hij probeert om de zes maanden of minstens jaarlijks langs te gaan in zijn woningen, maar niet alle huurders laten hem binnen. Hij was bereid alle woningen in orde te zetten maar wist niet of hij nog wou verhuren, hij had al veel problemen gehad. Het zou nog even duren vooraleer hij de woningen in orde kreeg maar hij zou de nodige diensten daarvan op de hoogte houden;
- de huurcontracten worden steeds op zijn naam afgesloten. Hij laat ze ook altijd registreren. Zijn kinderen helpen hem daarbij. De huurgelden worden gestort op een rekening die enkel op zijn naam staat. Zijn vrouw heeft daar geen volmacht op. Hij geeft haar uiteraard wel geld als ze dat nodig heeft;
- hij vermoedde dat hij enkele woningen zou moeten verkopen, want hij kon de lening niet meer terugbetalen en ook de kosten voor het onderhoud van de woningen niet;
- hij vond het overdreven dat zijn woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werden. Hij gaf toe dat er zaken niet in orde waren, maar die waren allemaal zo erg niet;
- hij was ook nog eigenaar van een pand in de \_\_\_\_\_ waar hij 2 appartementen verhuurde, alsook van een woning in de \_\_\_\_\_ die momenteel niet verhuurd werd.

11.

Beklaagde verklaarde in zijn herverhoor op 12 september 2019 in essentie het volgende:

- hij voerde reeds herstellingen uit in 5 woningen. Drie woningen werden nog niet aangepast. Een woning hiervan kwam ondertussen vrij, in de andere twee wonen nog mensen ( \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_). Hij sprak met hen af dat hij de werken zou uitvoeren in hun aanwezigheid, de werken zouden maar 2 dagen duren. De herstellingen voor alle woningen duurden maar maximaal twee dagen;
- hij deed reeds melding van herstel bij de Wooninspectie;
- sommige huurders wilden de woning niet te verlaten omdat de woning in goede staat is en de huur goedkoop is, anderen vertrokken wel;
- voor de woningen in de \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ en de \_\_\_\_\_ is er een hercontrole voorzien op 28 augustus 2019. Hij bracht deze woningen in orde samen met familie en vrienden;
- de woningen waren bij aanvang van de huur in orde. Hierdoor kwamen de huurders ook in aanmerking voor een huursubsidie van de stad;
- hij was zelf nooit aanwezig tijdens controles van de Wooninspectie. Hij hoorde van een huurder dat de Wooninspectie tijden de controle in de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

slechts in 1 appartement geweest zijn maar dat wel het hele gebouw onbewoonbaar werd verklaard;

- hij had momenteel financiële problemen. De bank wou hem geen lening toestaan doordat de woningen onbewoonbaar verklaard zijn. Hij kon de woningen niet verkopen voordat ze in orde zijn.

### 3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van 14 woningen/ kamers die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

2.

De regelgeving inzake de woningkwaliteit werd recent gewijzigd. Waar voorheen de Vlaamse Wooncode van toepassing was, trad de Vlaamse Codex Wonen vanaf 1 januari 2021 in werking.

Tot en met 31 december 2020 bepaalde artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, werd gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen. Het misdrijf werd gestraft met een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van deze straffen alleen als van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Vanaf 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet-conform of overbewoond is wordt gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van deze straffen alleen. Het misdrijf wordt ingevolge artikel 3.36 gestraft met een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

De straffen zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn dezelfde gebleven. De decreetswijziging leidde echter tot een mildere misdrijfschrijving waardoor niet elk feit dat strafbaar was onder artikel 20 van de Vlaamse Wooncode nog strafbaar is onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld straffpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: "een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1,

§1, derde lid, 2° en 3°, vertoont”. Sinds 1 januari 2021 is het verhuren van een woning met slechts kleine gebreken hierdoor niet meer strafbaar.

Artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:

*“2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;*

*3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.”*

Ingevolge deze nieuwe regelgeving wordt een woning als ongeschikt aanzien indien de woning minstens één gebrek van categorie II of van categorie III vertoont (artikel 1.3, 35° Vlaamse Codex Wonen 2021). Een woning is dan weer onbewoonbaar wanneer de woning minstens één gebrek van categorie III heeft (artikel 1.3, 33° Vlaamse Codex Wonen 2021).

Deze mildere strafbaarstelling moet conform artikel 2 Strafwetboek onmiddellijk toegepast worden in die zin dat de rechtbank beklagde thans enkel schuldig kan verklaren indien de feiten zowel strafbaar zijn onder de oude misdrijfschrijving als onder de nieuwe misdrijfschrijving. De rechtbank moet dus onderzoeken of de destijds vastgestelde gebreken te kwalificeren vallen onder de gebreken van categorie II of III. De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat.

De concrete indeling van gebreken in verschillende categorieën werd verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (verder afgekort als M.B. van 26 november 2020).

3.

In de woning in de (tenlastelegging 1) werd op 25 oktober 2018 vastgesteld dat er geen branddetectiesysteem of onvoldoende rookmelders waren. Het ontbreken van rookmelders is een gebrek van categorie II ingevolge artikel 28, §2, 1° van het M.B. van 26 november 2020. Daarnaast werd tevens vastgesteld dat drie stopcontacten in de woonkamer die voorzien waren van een aardingspen niet waren aangesloten op de aardelektrode (gebrek van categorie II overeenkomstig artikel 21, §2 9° van het M.B. van 26 november 2020). Bovendien was de zekeringskast in de woning niet voorzien van een afdekplaat waardoor delen onder spanning aanraakbaar waren. Ook in de woonkamer was elektrische bedrading aanwezig die niet veilig was afgeschermd en daardoor aanraakbaar was. Deze gebreken worden door het M.B. van 26 november 2020 aanzien als gebreken van categorie III (artikel 21 §2, derde lid 1° a) en c) van het M.B. van 26 november 2020).

Bij de hercontrole op 28 augustus 2019 bleek dat er nog steeds diverse gebreken aanwezig waren, waaronder minstens een gebrek van categorie III (elektrische geleiders waarbij de

eindpunten niet zijn afgeschermd - artikel 21 §2, derde lid 1° c) van het M.B. van 26 november 2020). Uit het strafdossier blijkt dat de huurovereenkomst op 11 maart 2019 werd beëindigd. Uit het strafdossier blijkt dat de huurster de huurovereenkomst beëindigde en de sleutels op 1 maart 2019 overhandigde (stuk 120 OK1). De woning werd sindsdien niet meer bewoond.

Het staat voor de rechtbank bijgevolg vast dat gebreken van categorie II en/of categorie III aanwezig bleven tot op 11 maart 2019. De woning was in die omstandigheden niet-conform gedurende de volledige periode van de tenlastelegging 1. De ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging 1 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlastelegging 1 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

4.

In woning en woning in de werden op 2 augustus 2018 diverse gebreken vastgesteld (tenlastelegging 2 en 3). Zo bleek onder meer dat de eindpunten van twee geleiders op de traphal, die onder spanning staan, niet afgeschermd zijn voor aanraking. Dit gebrek wordt door het M.B. van 26 november 2020 aanzien als een gebrek van categorie III (artikel 21 §2, derde lid 1° c)). Tijdens de hercontrole op 3 februari 2020 werden nog steeds diverse gebreken vastgesteld, waaronder het gebrek aangaande de aanraakbaarheid van de eindpunten van twee geleiders op de traphal.

De rechtbank stelt vast dat uit het strafdossier blijkt dat de huurovereenkomst voor woning een einde nam op 19 augustus 2019. De huurovereenkomst voor woning nam dan weer een einde op 21 maart 2019. In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat de gebreken van categorie III aanwezig bleven tot op het einde van de huurovereenkomst van zowel woning als woning. De woninger en waren bijgevolg niet-conform gedurende de volledige incriminatieperiode zoals weerhouden in de dagvaarding. De ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen en waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlasteleggingen en staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

5.

De woning in de (tenlastelegging 4) werd op 9 november 2018 aan een controle onderworpen. Hieruit bleek dat er diverse gebreken aanwezig waren in de woning: een lichte scheurvorming aan de voorgevel, vochtschade en schimmelvorming in de slaapkamer, een te steile smalle trap, de vloer aan de trap lag bovendien scheef, geen verluchtingsmogelijkheid in de keuken, kans op co-intoxicatie in de leefruimte, geen borstwering of valbeveiliging voorzien aan de ramen van de slaapkamers. Zelfs indien deze problematieken slechts tot categorie I behoorden, stelt de rechtbank vast dat er in elk geval meer dan 6 gebreken waren van categorie I, wat betekent dat er een gebrek van categorie II zou worden toegekend.

Tijdens de hercontrole op 1 augustus 2019 bleek dat er geen gebreken meer werden vastgesteld in de woning. De woning was vanaf dat ogenblik conform.

Het staat voor de rechtbank vast dat de woning gedurende de volledige duur van de weerhouden incriminatieperiode niet-conform was. De ten laste gelegde feiten van tenlastelegging 4 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklagde aan de feiten van tenlastelegging 4 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

6.

In de woning in de (tenlastelegging 5) werden op 9 november 2018 diverse gebreken vastgesteld. Zo bleek er onder meer sprake te zijn van vochtschade, twee steile en smalle trappen, traptreden die naar achter overhellen, verschillende afstand in traptreden, loshangende leidingen van de centrale verwarming, rookmelder op een steunbalk van het dak. Zelfs indien deze problematieken slechts tot categorie I behoorden, stelt de rechtbank vast dat er in elk geval meer dan 6 gebreken waren van categorie I, wat betekent dat er een gebrek van categorie II zou worden toegekend. Bovendien werd in een leefruimte een loszittend stopcontact vastgesteld, hetgeen op zich reeds een gebrek van categorie II uitmaakt (artikel 21 §2, 8° van het M.B. van 26 november 2020).

Tijdens de hercontrole op 13 juni 2019 konden geen gebreken meer worden vastgesteld, de woning was bijgevolg conform.

Het staat voor de rechtbank vast dat de woning gedurende de volledige duur van de weerhouden incriminatieperiode niet-conform was. De ten laste gelegde feiten van tenlastelegging 5 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklagde aan de feiten van tenlastelegging 5 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

7.

De woning in de (tenlastelegging 6) werd op 12 juli 2018 onderworpen aan een controle. Hierbij werden diverse gebreken vastgesteld. Zo bleek er onder meer sprake te zijn van loshangende elektrische bedrading, ontbreken van afschermkappen aan twee lichtpunten, ontbrekende leuning aan de kledertrap, te steile trap, ongelijke traptreden, risico op CO-vergiftiging in de woonkamer. Zelfs indien deze problematieken slechts tot categorie I behoorden, stelt de rechtbank vast dat er in elk geval meer dan 6 gebreken waren van categorie I, wat betekent dat er een gebrek van categorie II zou worden toegekend. Bovendien bleek dat er op de gasleiding in de woonkamer geen verbruikstoestel was aangesloten. Deze wachtleiding was evenwel niet voorzien van een metalen schroefdrop hetgeen op zich reeds een gebrek van categorie III uitmaakt (artikel 23, §2 lid 3, 1° f van het M.B. van 6 november 2020).

Tijdens de hercontrole op 13 juni 2019 konden de er geen gebreken meer vastgesteld worden zodat de woning vanaf dat ogenblik conform was. Uit het strafdossier blijkt dat de huurders vanaf 13 mei 2019 officieel op een ander adres gedomicilieerd waren. De rechtbank is ervan overtuigd dat beklagde de gebreken pas herstelde nadat de huurders waren vertrokken. De

woning was bijgevolg niet-conform gedurende de volledige incriminatieperiode zoals weerhouden in de dagvaarding. Het ten laste gelegde feit van tenlasteleggingen 6 was zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van tenlasteleggingen 6 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

8.

Uit de controle op 2 augustus 2018 bleek dat er heel wat gebreken werden vastgesteld in de woning in de (tenlastelegging 7). Er was onder meer sprake van verhoogde vochtwaarde in de leefkamer, in de keuken bevond zich een stopcontact met een aardingspen die niet was aangesloten op een beschermingsbegeleider, in de keuken was het dubbel stopcontact onvoldoende stevig in de muur bevestigd, de gaskraan van de gaskookplaat was niet bereikbaar, ontbrekende raamkrukken in de slaapkamers en de keldertrap beschikte niet over een leuning. Zelfs indien deze problematieken slechts tot categorie I behoorden, stelt de rechtbank vast dat er in elk geval meer dan 6 gebreken waren van categorie I, wat betekent dat er een gebrek van categorie II zou worden toegekend.

Tijdens de hercontrole op 13 juni 2019 konden de er geen gebreken meer vastgesteld worden zodat de woning vanaf dat ogenblik conform was.

Het staat voor de rechtbank vast dat de woning gedurende de volledige duur van de weerhouden incriminatieperiode niet-conform was. De ten laste gelegde feiten van tenlastelegging 7 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van tenlastelegging 7 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

9.

9.1

De Wooninspectie stelde op 2 augustus 2018 vast dat er in de woning op het gelijkvloers (woning in het pand in de (tenlastelegging 8) geen branddetectiesysteem of onvoldoende rookmelders waren. Het ontbreken van rookmelders is een gebrek van categorie II ingevolge artikel 28, §2, 1° van het M.B. van 26 november 2020. Daarnaast werd tevens vastgesteld dat er zich rond het beschermvolume 2 van het bad een wasmachine bevond (gebrek van categorie II ingevolge art. 21, §2 7° van het M.B. van 26 november 2020).

Tijdens de hercontrole op 9 maart 2020 werden nog steeds diverse gebreken vastgesteld, waaronder het ontbreken van een branddetectiesysteem of onvoldoende rookmelders.

Het staat voor de rechtbank bijgevolg vast dat gebreken van categorie II aanwezig bleven tot op 9 maart 2020. De woning was in die omstandigheden niet-conform gedurende de volledige periode van de tenlastelegging 8. De ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging 8 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlastelegging 8 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

## 9.2

Tijdens de hercontrole op 9 maart 2020 bleek dat er ook in de woning en woning van het pand in de diverse gebreken werden vastgesteld.

In woning (tenlastelegging 9) was er evenmin een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders aanwezig (gebrek categorie II ingevolge artikel 28, §2, 1° van het M.B. van 26 november 2020). Daarnaast bleek onder meer dat het aansluitkanaal van de gaskachel in de leefruimte/slaapkamer los zat in de gemetselde schoorsteen hetgeen een indicatie betreft van een risico op CO-vergiftiging (gebrek van categorie III overeenkomstig artikel 80 §7 van het M.B. van 26 november 2020).

In woning (tenlastelegging 10) bleek ook geen branddetectiesysteem of voldoende rookmelders aanwezig te zijn. Bovendien bleek de gootsteen niet voorzien van een reukafsnijder hetgeen als een gebrek van categorie III moet worden aanzien (artikel 57 §4, 4° en §7 van het M.B. van 26 november 2020).

Het staat voor de rechtbank bijgevolg vast dat de woningen er niet-conform waren op 9 maart 2020. De ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging 9 en 10 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlasteleggingen 9 en 10 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

## 10.

## 10.1

Er werden op 9 november 2018 verschillende gebreken vastgesteld in de kamers in de (tenlasteleggingen 11 tot en met 14). Zo was er in de kelder onder meer sprake van loshangende elektrische leidingen en waren er stopcontacten waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie. Dit laatste gebrek wordt door het M.B. van 26 november 2020 aanzien als een gebrek van categorie II. Bovendien bleken de kamers 11 en 12 niet te beschikken over een lavabo met aanvoer van koud en warm water hetgeen als een afwezigheid van een lavabo wordt aanzien.

Tijdens de hercontrole op 3 februari 2020 bleek dat de vier kamers in het pand nog steeds diverse gebreken vertoonden. In kamer 11 en 12 ontbrak de borstwering aan de lage ramen (gebrek van categorie III overeenkomstig art. 84, §5 1° van het M.B. van 26 november 2020). Ook in de gezamenlijke badkamer ontbrak de borstwering aan de ramen. Als gevolg hiervan is er ook voor de kamers 21 en 22 sprake van een gebrek van categorie III.

## 10.2

Uit het strafdossier blijkt dat kamer 11 verhuurd werd vanaf 12 december 2016, kamer 12 vanaf 1 april 2016 en kamer 21 vanaf 1 november 2018. Op basis van de gegevens van het rijksregister blijkt dan weer dat kamer 22 vanaf 5 maart 2018 bewoond was.



De rechtbank is van oordeel dat de gebreken van categorie II en/of categorie III gelet op hun aard reeds bij aanvang van de huurovereenkomsten/bewoning aanwezig waren. In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat de kamers 11, 12, 21 en 22 niet-conform waren gedurende de volledige incriminatieperiode zoals weerhouden in de dagvaarding. De ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen 11 tot en met 14 waren zowel ten tijde van de feiten als op heden strafbaar. De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlasteleggingen 11 tot en met 14 staat vast en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

11.

De verzwarende omstandigheid dat beklaagde de feiten van telastleggingen 1 tot en met 14 gewoonlijk pleegde staat eveneens vast: dit blijkt voldoende uit het feit dat beklaagde verschillende woningen verhuurde, zoals voorzien in de respectievelijke tenlasteleggingen, die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten en niet-conform waren.

### 3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen 1 tot en met 14 samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, zijn gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

Beklaagde verhuurde diverse woningen die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten en ook onder de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform waren. De gebreken waren talrijk. Aldus bracht beklaagde de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Nochtans heeft elkeen het recht op menswaardig wonen. Beklaagde stelde duidelijk zijn eigen financieel belang voorop. Een principiële strenge bestraffing dringt zich dan ook op.

3.

Beklaagde is 55 jaar oud en kan niet terugkijken op een blanco strafrechtelijk verleden. Hij werd eenmaal veroordeeld voor een verkeersinbreuk en werd daarnaast ook al correctioneel veroordeeld voor een inbreuk op sociaalrechtelijke verplichtingen.

Beklaagde is gehuwd maar woont momenteel niet samen met zijn echtgenote. Hij werkt niet, maar haalt zijn inkomen uit de huuropbrengsten van zijn diverse panden.

In de gegeven omstandigheden, mede gelet op de ernst van de gepleegde feiten, acht de rechtbank het noodzakelijk beklagde te veroordelen tot een effectieve geldboete, zoals hierna bepaald. Dit is het enige middel om beklagde de ernst van zijn daden te doen inzien en hem ervan te weerhouden om nieuwe feiten te plegen.

### 3.4 Verbeurdverklaring

1.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 71.795 euro ten aanzien van beklagde wegens wederrechtelijk bekomen voordelen uit de verhuring van de niet-conforme woningen. Hiermee werd voldaan aan de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek.

De vermogensvoordelen moeten inderdaad worden verbeurdverklaard. De bekomen vermogensvoordelen maken immers inherent deel uit van de in hoofde van de beklagde bewezen verklaarde misdrijven. Het gaat niet op om misdrijven bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklagde om hem bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de bruto-winst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw., doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald.

2.

Beklagde voerde geen cijfermatige betwisting aangaande de gevorderde verbeurdverklaring, maar verzocht de rechtbank het gevorderde bedrag te milderen.

3.

De rechtbank stelt vast dat de begroting van de vermogensvoordelen gesteund is op de maandelijkse huurprijzen van de diverse panden zoals deze blijken uit het strafdossier. De begroting van de vermogensvoordelen in hoofde van de beklagde komt de rechtbank correct voor.

Om beklagde geen onredelijk zware straf op te leggen, vermindert de rechtbank het te verbeuren verklaard bedrag op basis van artikel 2 en 43bis, 6de lid van het strafwetboek tot 50.000 euro.

|

#### 4. HERSTEL

1.

Gelet op het vastgestelde herstel van de panden in de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ zijn de herstellvorderingen met betrekking tot deze panden thans zonder voorwerp.

2.

De wooninspecteur en de stad \_\_\_\_\_ vorderen het herstel van het pand in de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en het pand in de \_\_\_\_\_. Deze herstellvordering is gesteund op de bewezen misdrijven van de tenlasteleggingen 1, 2 en 3. Zij strekt tot de uitvoering van werken aan het pand naar een conforme woning overeenkomstig art. 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zonder overbezetting, en dit binnen een termijn van tien maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per pand en per dag vertraging.

3.

De rechter kan, op grond van artikel 159 van de Grondwet, de gevorderde herstellmaatregel op zijn externe en interne wettigheid toetsen, alsmede onderzoeken of hij strookt met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendung berust. De rechter beschikt echter niet over een opportuniteitsoordeel. Hij is verplicht de gevorderde herstellmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt.

De ingediende herstellvordering is niet kennelijk onredelijk en strookt met de wet. Het gevorderde herstel dient te worden toegestaan voor beide panden. Beklaagde verwees op de zitting van 26 januari 2021 naar een attest van de stad \_\_\_\_\_ waaruit moet blijken dat het herstel van het pand in de \_\_\_\_\_ niet meer aan de orde zou zijn. Uit het voorgelegde attest blijkt dat het pand op 4 september 2020 werd geschrapt uit de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid en dit naar aanleiding van de controle op 4 september 2020. Uit het strafdossier blijkt dat de woning op het gelijkvloers op 4 september 2020 niet toegankelijk was zodat de eerdere ongeschiktverklaring van die woning diende te worden behouden. Beklaagde legde op de zitting van 23 februari 2021 een brief voor van het Agentschap Wonen waarin staat dat het pand geschrapt werd uit de inventaris ongeschikt/onbewoonbaarheid, maar dat dit geen invloed heeft op de eerder vastgestelde ongeschiktverklaring. In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat het herstel, minstens een hercontrole, van de desbetreffende woning nog steeds aan de orde is zodat ook de herstellvordering voor dit pand moet worden toegestaan.

Rekening houdend met de specifieke problematiek waarmee beklagde geconfronteerd wordt inzake het pand in de \_\_\_\_\_, met name een discussie naar aanleiding van een brand in het pand, kan aan beklagde de maximale herstelltermijn van twee jaar worden toegestaan. De wooninspecteur dient gemachtigd te worden om zelf in herstel te voorzien. Om beklagde echter aan te sporen vrijwillig over te gaan tot herstel, wordt aan de beklagde een dwangsom opgelegd van 100 euro per pand per dag vertraging voor het niet binnen de opgelegde termijn

uitvoeren van het herstel van de inbreuken. De dwangsomtermijn van 1385*bis* van het Gerechtelijk Wetboek wordt uitgesloten. De uitvoerbaarverklaring bij voorraad wordt niet bevolen.

## 5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

### TOEGEPASTE WETTEN

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

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen

Artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37, en 41 van de wet van 15 juni 1935

Wetb. van strafdading, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195

Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 66, 79, 80

Gerechtelijk Wetboek, art. 1022, K.B. 26.10.2007, art. 2;

Wet 5 maart 1952, art. 1; gew. programmawet 24.12.1993, art. 1; gew. art. 36 Wet 7.2.03; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011) gew. Wet 29.12.2016 (opdec.)

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

W.1.8.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);

### UITSPRAAK

De rechtbank beslist op tegenspraak ten aanzien van

### OP STRAFGEBIED

De rechtbank

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen 1 tot en met 14.
- **VEROORDEELT** beklaagde voor deze feiten samen tot een geldboete van **16.000 EURO**, zijnde een geldboete van 2.000 euro verhoogd met 70 opdecimen (X8), of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.
- verklaart beklaagde **VERBEURD** van 50.000 euro aan vermogensvoordelen.

- spreekt bovendien de verplichting uit om een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, met 70 opdecimen verhoogd, 200 EURO bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.
- legt de veroordeelde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 50,00 euro overeenkomstig artikel 91, 2de lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.
- veroordeelt de **beklaagde**, krachtens artikel 4§3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**.

#### **Kosten:**

De rechtbank veroordeelt de **beklaagde** tot de gerechtskosten deze tot op heden begroot op de som van 319,73 euro.

#### **HERSTEL**

De rechtbank:

- verklaart de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ **ZONDER VOORWERP**.
- beveelt **beklaagde** over te gaan tot het **HERSTEL** van het pand in de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ en het pand in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ wat impliceert: door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken de panden herstellen naar een conforme woning, zonder overbezetting, zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- beveelt dat dit herstel moet gebeuren **binnen een termijn van twee jaar** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden;
- zegt dat op vordering van de wooninspecteur en de stad \_\_\_\_\_ door **beklaagde** een **dwangsom van 100 euro** zal worden verbeurd **per pand per dag vertraging** in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twee jaar vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden, wat geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek, met een maximum aan te verbeuren sommen van 100.000 euro;

- beveelt dat beklaagde de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk op de hoogte moet brengen wanneer hij de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd; de kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs;
- beveelt dat voor het geval voornoemde panden niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien; veroordeelt beklaagde tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder.

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

|

Aldus gevonnist in de volgende samenstelling:

, rechter, voorzitter der kamer;

, rechter,

, plaatsvervangend rechter,

bijgestaan door , griffier,

en uitgesproken in openbare terechtzitting van-----

DRIGENTWINTIG NAANT — TWEEDUIZEND EENENTWINTIG

door , rechter, voorzitter der kamer;

bijgestaan door , griffier,

in aanwezigheid van , *ls vt* substituut-procureur des Konings