

## BESTUURLIJKE INLICHTING

Griffienr. 2012/

Not.nr. : GE 66.RW.103300/10

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 25 JUNI 2012

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

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

1. | | | | | , bediende, geboren te | | | | | op | | | | | en  
wonende te | | | | | ;

de eerste

Tevens gedagvaard in zijn hoedanigheid van voorlopige bewindvoerder van

2. | | | | | , gepensioneerde, geboren te | | | | | op | | | | |  
en wonende te | | | | | ;

VERDACHT VAN :

de eerste en de tweede

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

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, als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, feit thans strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid, van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de vlaamse wooncode in de versie zoals gewijzigd door 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

HOOG BEROEP

vlaamse wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking

meer bepaald de woning gelegen te

, kadastraal gekend als

eigendom van

, geboren te

op

en wonende te

te

hebben verhuurd aan

te , minstens in de periode van 01.06.2006 tot 09.09.2007

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

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,

als verhuurder

als eventuele onderhuurder

als persoon die een woning ter beschikking stelt,

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)

meer bepaald de woning gelegen te

, kadastraal gekend als

eigendom van

, geboren te

op

en wonende te

, te

hebben verhuurd aan

te , minstens in de periode van 09.09.2007 tot 07.09.2010

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

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

van een bedrag van € 14. 625

zijnde

- hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

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

**Berekening:**

huuropbrengst van de woning in de periode vanaf 01.07.2006 tot 31.10.2009, zijnde 39 maanden, aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro

\*\*\*\*

**PROCEDURE**

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd uitsluitend gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van de 19de kamer van deze rechtbank op 6 februari 2012.

De zaak werd in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 7 mei 2012 en vervolgens ambtshalve in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van 4 juni 2012.

3. De rechtbank aanhoorde op de terechtzittingen:

-de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL, DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent, voorgedragen door Veerie Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

-de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer **Bart Van Vossel**, substituut-procureur des Konings, ter terechtzitting van 4 juni 2012;

-de eerste beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Arvid De Smet, advocaat te 9960 Assenede, Hollekenstraat 4;

-de tweede beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door meester Arvid De Smet, advocaat te 9960 Assenede, Hollekenstraat 4;

\*\*\*\*

**VOORAFGAANDELIJK**

De oorspronkelijke dagvaarding werd op 16 januari 2012 overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De beklagden werpen ten onrechte op dat ook de aanvullende dagvaarding dient overgeschreven te worden, nu deze aanvullende dagvaarding betrekking heeft op hetzelfde onroerend goed en zich beperkt tot het bijkomend dagvaarden van de eerste beklagde in zijn hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder van de tweede beklagde.

De vordering is ontvankelijk.

**I. OP STRAFRECHTELIJK GEBIED****1. DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE**

1. Op 23 augustus 2010 waarschuwde een inspecteur van de lokale politie de Wooninspectie Oost-Vlaanderen, aangezien er naar aanleiding van bijstand bij de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder, vermoed werd dat de woning gelegen te onbewoonbaar was.

De Wooninspecteur besliste om samen met een inspecteur van de lokale politie ter plaatse te gaan op 21 september 2010.

De huurster van de woning, verleende haar voorafgaande en schriftelijke toestemming voor het uitvoeren van een huiszoeking.

2. Het onroerend goed, gelegen te betref een rijwoning, opgebouwd uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping onder een zadeldak. De woning was deels onderkelderd en had een achterbouw onder een plat dak.

Het pand omvatte één zelfstandige woning, die valt onder de toepassing van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Met betrekking tot de stabiliteit van de buitenmuren kon vastgesteld worden dat alle raamdorpels aan de straatzijde gebarsten waren en/of afbrokkelden (3 strafpunten).

In verband met de stabiliteit van de draagvloeren werd opgemerkt dat er een verzakking in de vloer was in de achterste ruimte van de woonkamer (3 strafpunten).

De elektrische installatie vertoonde een ernstig risico op elektrocutie / brand (15 strafpunten). Tijdens de vaststellingen ter plaatse was het niet mogelijk de elektriciteit grondig te onderzoeken, omdat de verliesstroomschakelaar voortdurend uitviel, wat wijst op een stroomverlies. In het toilet waren de uiteinden van de elektrische geleiders, die onder spanning kunnen staan, voor de aansluiting van een mogelijk plafondlicht, niet afgeschermd voor aanraking.

Aan het lichtpunt van de woonkamer kon insijpelend vocht worden vastgesteld.

De elektrische boiler (IPX3) in de badkamer bevond zich in het beschermvolume 2 naast de douche en beantwoordde niet aan de vereiste veiligheidsklasse IPX4.

De stroomkringen in de verdeelkast waren niet benoemd, en er bevond zich een opening in de achterwand van de verdeelkast.

In de woonkamer langs de straatzijde en in slaapkamer 2 was er insijpelend vocht aan het plafond (3 strafpunten). Het plafond in de woonkamer vertoonde ook condenserend vocht met schimmelvorming (3 strafpunten).

Het plafond in de keuken vertoonde ernstige schade, en er ontbraken enkele tegels. Ook in het toilet ontbrak de plafondafwerking (3 strafpunten).

Op de muren van slaapkamer 2, onder het raam van slaapkamer 4 en in de rechter hoek van het toilet, was er een verhoogde vochtwaarde, met schimmelvorming als gevolg (probleem van niet-algemeen doorslaand vocht in de buitenmuren, 3 strafpunten).

In slaapkamer 2 was er bovendien op de rechter gemeenschappelijke muur schimmelvorming ten gevolge van condenserend en insijpelend vocht (3 strafpunten).

Ook de ramen en deuren vertoonden gebreken :

Het raam van het toilet rondom was onvakkundig afgewerkt (1 strafpunt).

De ramen van de woonkamer, leefkamer en keuken waren verweerd. Het onderste paneel van de achterdeur was beschadigd en boven deze deur was het schrijnwerk verweerd. In het raam van slaapkamer 1 was een gebroken ruit vervangen door een hardboardpaneel, wat geen materiaal is dat voor buitengebruik bestemd is. De rolluiken langs de straatzijde dienden behandeld te worden om verdere verwerking tegen te gaan. In het raam van slaapkamer 4 was er glasbreuk, evenals in het raam van de woonkamer achteraan. Het rolluik van slaapkamer 3 kon niet meer geopend worden (9 strafpunten).

Er was een niet-algemene vochtschade in de onderste draagvloer (1 strafpunt) : de vloer in de woonkamer langs de straatzijde was nat. Een gedeelte van de zoldervloer was nat en gevaarlijk glad.

In de keuken ontbrak de noodzakelijke afwerking op de chappe in de

doorgang naar de badkamer (1 strafpunt).

Er was condenserend vocht op de binnenmuren, de gemeenschappelijk muur tussen slaapkamer 1 en 2 vertoonde schimmelvorming in de twee slaapkamers (3 strafpunten).

De afwerking van de binnenwanden liet te wensen over (1 strafpunt): Rondom de deur naar de veranda (in de leefkamer) ontbrak de muurafwerking. De muur in de badkamer achter de warmwaterboiler was niet afgewerkt. Het pleisterwerk op de linkermuur (trapzijde) van slaapkamer 4 vertoonde beschadigingen.

De elektrische installatie van de woning kon niet ingeschakeld worden. De elektrische boiler was derhalve onbruikbaar, zodat de gootsteen (9 strafpunten) en de douche (9 strafpunten) niet over warm water beschikten. Ook de stopcontacten in de leefkamer (3 strafpunten), de slaapkamers (3 strafpunten) en de keuken (9 strafpunten) werden als onbestaande beschouwd, net zoals de lichtpunten (3 strafpunten).

De ramen in de woonkamer konden niet geopend worden, zodat dit lokaal niet kon verlucht worden (3 strafpunten).

In de woonkamer was de aansluiting tussen de afvoerbuis van de houtkachel en de schoorsteen onvoldoende verzegeld. Op de zolder waren in de schouw barsten aanwezig. Door deze spleten en barsten kunnen de verbrandingsgassen terug in de woning komen, en bestond er een ernstig risico op CO-vergiftiging (15 strafpunten).

De woning telde 106 punten op het technisch verslag, en was dus ongeschikt.

Aangezien er ook sprake was van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners, was de woning eveneens onbewoonbaar.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 7 personen, hetgeen betekent dat de woning, zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen en de netto-vloeroppervlakte, geschikt zou zijn voor bewoning door 7 personen.

3. De woning werd verhuurd aan \_\_\_\_\_, waarbij haar drie kinderen er eveneens één weekend verbleven om de 14 dagen.

Bij haar verhoor op 21 september 2010 verklaarde dat ze de woning huurde sedert 1 juni 2006, en hiervoor een maandelijkse huurprijs van 375 euro diende te betalen (exclusief EGW).

De woning was eigendom van \_\_\_\_\_ wiens naam dan ook

vermeld stond in het huurcontract. De huurovereenkomst werd evenwel afgesloten met [redacted], die trouwens ook het contract ondertekend had.

Omwille van de vele problemen was er slechts huur betaald tot oktober 2009.

Zij verklaarde dat er veel water binnenkwam, en dat de woning vochtig, tochtig en koud was.

Zij had verschillende keren, zelfs samen met het OCMW, geprobeerd om met de eigenaar tot een oplossing te komen, doch zonder resultaat. Rond kerst 2009 had zij een paar keer telefonisch contact gehad met de eigenaar, maar hij deed niets.

Tenslotte verklaarde zij dat zij de woning een tweetal weken eerder verlaten had, maar dat het schriftelijke huurcontract nog doorliep en zij nog steeds de beschikking had over een sleutel.

4. De Wooninspecteur verhoorde [redacted] op 17 maart 2011 met bijstand van zijn raadsman.

Hierbij beriep [redacted] zich op zijn zwijgrecht, en legde hij geen verklaringen af. Hij stelde enkel dat het pand eigendom was van zijn moeder, en dat hij zelf geen huurgelden ontving. Hij weigerde om zijn verklaring te ondertekenen.

[redacted] ontkende dat hij een afschrift van de herstelvordering zou ontvangen hebben aangezien hij in het buitenland was.

De vraag of hij een geldig conformiteitsattest had voor de woning, kon de betrokkene niet beantwoorden.

5. [redacted] kon niet verhoord worden. Zij stelde dat zij niet in de mogelijkheid was om zich te verplaatsen en dat zij zich voor ieder verhoor zou laten bijstaan door haar advocaat.

Op het geboden voorstel om zich te verplaatsen naar het politiekantoor te [redacted] of om een schriftelijke verklaring af te leggen, werd niet gereageerd.

Ook de vraag of [redacted] bij haar thuis kon verhoord worden, werd niet beantwoord.

6. Op 4 april 2011 nam de Burgemeester van [redacted] het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid van de desbetreffende woning.

en dienden hiertegen een verzoekschrift tot beroep in.

Bij ministerieel besluit van 3 augustus 2011 werd het beroep niet ingewilligd.

## 2. BESPREKING

### 1. Ten aanzien van

De eerste beklagde wordt, in zijn hoedanigheid van verhuurder, vervolgd voor het verhuren van een woning zonder geldig conformiteitsattest minstens in de periode van 1 juni 2006 tot 9 september 2007 (tenlastelegging A) en voor het verhuren van een woning die niet conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnorm in de periode van 9 september 2007 tot 7 september 2010 (tenlastelegging B).

Uit de vaststellingen van het dossier en uit de door de huurster afgelegde verklaring blijkt dat de tenlasteleggingen A en B bewezen zijn.

Vooreerst kon er geen conformiteitsattest voorgelegd worden.

Verder werden de feitelijke vaststellingen van het technisch onderzoek van 21 september 2010, waaruit blijkt dat de verhuurde woning niet voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen, niet weerlegd.

De eerste beklagde kan niet gevolgd worden waar hij stelt dat hij geen hoedanigheid had als verhuurder noch als eigenaar tijdens de incriminatieperiode.

Uit het strafdossier en de verklaringen van de huurster blijkt dat de eerste beklagde wel degelijk zich inliet met de verhuur van de woning. De eerste beklagde heeft het huurcontract en het document voor de huurwaarborg ondertekend.

Het (mede)daderschap aan de ten laste gelegde feiten vereist niet dat de beklagde ook de juridische eigenaar zou zijn van het onroerend goed.

De beide beklagden betwisten niet dat de woning onbewoonbaar was, maar beweren dat deze onbewoonbaarheid niet aanwezig was bij de aanvang van de verhuring, maar het gevolg zou zijn van het gedrag van de huurster die de woning volledig zou "uitgeleefd" hebben. Bovendien zou de onbewoonbaarheid te wijten zijn aan een schadegeval ten gevolge van stormschade, waardoor er een lek in het dak ontstond, met insijpelend water tot gevolg.

De rechtbank stelt evenwel vast dat een aantal van de vastgestelde gebreken van structurele aard waren en leidden tot de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van de woning. Deze gebreken werden niet



veroorzaakt door de beweerde levenswijze van de huurster.

Naast een aantal vochtproblemen was er eveneens sprake van stabiliteitsproblemen, elektrocutie- en brandgevaar (o.m. doordat de boiler te dicht bij de douche hing), verwerking van de ramen en deuren, gebarsten of afgebrokkelde raamdorpels, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, ontbrekende vloer- en muurafwerkingen, enz. ...

Nu een aantal van de vastgestelde gebreken inherent waren aan de verhuurde woning, kan de eerste beklagde niet ernstig voorhouden dat hij niet op de hoogte zou geweest zijn van de gebrekkige toestand waarin de woning zich bevond.

Bovendien werd de eerste beklagde diverse malen gecontacteerd, niet alleen door de huurster zelf, maar ook door het OCMW.

De eerste beklagde verklaarde expliciet dat zij rond kerst 2009 een aantal keer telefonisch contact had gehad met de eigenaar, maar dat hij niets deed.

Op de openbare zitting van 4 juni 2012 bevestigde de eerste beklagde op vraag van de rechtbank dat het OCMW hem inderdaad gecontacteerd had, en dit op verzoek van de huurster die klachten had. Hij stelde evenwel dat hij in die periode vaak in het buitenland zat. Nadien had het OCMW zijn moeder (de tweede beklagde) gecontacteerd, maar stelde de eerste beklagde dat hij er zelf niets meer van gehoord had.

Het is dan ook ongeloofwaardig dat de eerste beklagde niet op de hoogte zou geweest zijn van de erbarmelijke toestand – die trouwens ook van buitenaf zichtbaar was – waarin de verhuurde woning zich bevond. De eerste beklagde heeft evenwel nagelaten de vereiste controle en herstel uit te voeren.

Gelet op hetgeen voorafgaat is de rechtbank van oordeel dat de eerste beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan het verhuren van een woning zonder conformiteitsattest minstens in de periode van 1 juni 2006 tot 9 september 2007, en aan het verhuren van een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen en dit met het oog op bewoning, in de periode van 9 september 2007 tot 7 september 2010, zodat de tenlasteleggingen A en B in hoofde van de eerste beklagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

## 2. Ten aanzien van

De tweede beklagde wordt, in haar hoedanigheid van eigenaar - verhuurder, vervolgd voor het verhuren van een woning zonder geldig conformiteitsattest minstens in de periode van 1 juni 2006 tot 9 september 2007 (tenlastelegging A) en voor het verhuren van een woning die niet conform is aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnorm in de periode van 9 september 2007 tot 7 september 2010 (tenlastelegging B).

De eerste beklagde werd aanvullend gedagvaard in zijn hoedanigheid van voorlopige bewindvoerder van de tweede beklagde. Het enkele feit dat de eerste beklagde aangesteld werd als voorlopig bewindvoerder over de goederen van , neemt de persoonlijke strafrechtelijke aansprakelijkheid van deze laatste niet weg. Het voorlopig bewind heeft enkel betrekking op het beheer van de goederen (art. 488bis a B.W.) en niet op de staat van een persoon (dit in tegenstelling tot de onbekwaamverklaarden, art. 489 B.W.).

De tweede beklagde voert ten onrechte aan dat er sprake is van een schending van de rechten van verdediging, nu niet verhoord werd "omdat geen enkele verbalisant ter plaatse wilde komen voor verhoor".

Uit het dossier blijkt dat wel degelijk werd uitgenodigd voor een verhoor. De betrokkene antwoordde hierop, via haar raadsman, dat zij niet in staat was zich te verplaatsen. De Wooninspecteur stelde vervolgens voor dat de betrokkene zou verhoord worden in het politiekantoor in of dat er een schriftelijke verklaring werd afgelegd, hierop kwam er geen reactie.

Ook op het voorstel dat de betrokkene ter plaatse zou verhoord worden, werd niet gereageerd. Uit de door de Wooninspecteur neergelegde stukken blijkt dat er bij e-mail d.d. 30 mei 2011, gericht aan de raadsman van de betrokkene, wel degelijk gevraagd werd of de betrokkene thuis kon verhoord worden.

In de gegeven omstandigheden heeft de tweede beklagde voldoende de mogelijkheid gehad om haar standpunt zelf dan wel via haar raadsman weer te geven, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de rechten van verdediging.

De rechtbank stelt trouwens vast dat enkel aanvoerde dat zij zich niet kon verplaatsen, maar dat er voor het overige geen enkele mededeling of verduidelijking gegeven wordt over haar gezondheidstoestand op het ogenblik van de feiten. Er werd geen enkele verwijzing gemaakt naar de geestelijke gezondheidstoestand of enige staat van dementie (Alzheimer).

Ook al was het voornamelijk de eerste beklagde die zich met de praktische kant van de verhuring bezig hield, toch was de tweede beklagde op de hoogte van de feitelijke toestand van de verhuurde woning.

Op de zitting van 4 juni 2012 bevestigde de eerste beklagde dat het OCMW ook contact opgenomen had met de tweede beklagde, teneinde melding te maken van de klachten van de huurster.

Gelet op hetgeen voorafgaat en verwijzend naar wat hiervoor werd uiteengezet met betrekking tot de eerste beklagde, is de rechtbank van oordeel dat ook de tweede beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan het

verhuren van een woning zonder conformiteitsattest minstens in de periode van 1 juni 2006 tot 9 september 2007, en aan het verhuren van een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen en dit met het oog op bewoning, in de periode van 9 september 2007 tot 7 september 2010, zodat de tenlasteleggingen A en B in hoofde van de tweede beklagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

### 1.3. DE STRAFTOEMETING

#### 1. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat slechts één straf moet worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De feiten onder de tenlastelegging A worden gestraft met een geldboete van 100 tot 100.000 euro, de feiten onder de tenlastelegging B met een gevangenisstraf van zes maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De eerste beklagde vraagt de opschorting van de veroordeling.

In overeenstemming met het ongunstig advies verleend door de procureur des Konings meent de rechtbank dat de toekenning van opschorting voor de ten laste gelegde feiten een onvoldoende maatschappelijke reactie zou uitmaken. Een bestraffing zoals hierna bepaald zal de plaats van de eerste beklagde in de maatschappij niet in het gedrang brengen.

De wet voorziet in een gevangenisstraf en een geldboete.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden zowel met de aard en de ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en persoonlijkheid van de eerste beklagde, zoals ondermeer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De eerste beklagde heeft nog een gunstig strafrechtelijk verleden, dat zich beperkt tot twee veroordelingen voor verkeersmisdrijven.

De gevangenisstraf als sanctie brengt de zwaarwichtigheid van de feiten tot uitdrukking. De minimumgevangenisstraf volstaat, waarvoor volledig uitstel kan toegekend worden.

Gelet op het beoogde financiële voordeel dient de bestraffing hoofdzakelijk financieel van aard te zijn. De minimum geldboete volstaat als terechtwijzing. Zij dient wel effectief te zijn om de eerste beklagde te wijzen op zijn verantwoordelijkheid.

## 2. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat slechts één straf moet worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De feiten onder de tenlastelegging A worden gestraft met een geldboete van 100 tot 100.000 euro, de feiten onder de tenlastelegging B met een gevangenisstraf van zes maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De tweede beklaagde vraagt in hoofdde de vrijspraak, minstens in toepassing van art. 71 Sw. te zeggen voor recht dat haar dementie geldt als rechtvaardigingsgrond resp. verschoningsgrond, en in uiterst ondergeschikte orde de opschorting van de veroordeling.

De Wet Bescherming Maatschappij van 1 juli 1964 is eveneens van toepassing op personen die schuldbequaam waren op het ogenblik van de feiten, maar wier geestelijke vermogens nadien zijn aangetast zodat zij zich op het ogenblik van het vonnis bevinden in een ernstige staat van geestesstoornis die hem ongeschikt maakt tot het controleren van hun daden. (zie C. HENNAU en J. VERHAEGEN, *Droit Pénal Général* Bruylant Bruxelles 2003 p 310-311)

Aangezien er evenwel geen gevaar voor de maatschappij bestaat, is er geen reden om intemerung te bevelen, maar dient de tweede beklaagde vrijgesproken te worden.

## Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het Openbaar Ministerie vorderde overeenkomstig art. 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 14.625,00 euro, en berekend als volgt : huuropbrengst van de woning in de periode vanaf 1 juli 2006 tot 31 oktober 2009, zijnde 39 maanden, aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro (de woning werd gehuurd vanaf 1 juni 2006, maar het huurcontract bevat de handgeschreven vermelding dat de maand juni gratis is – de rechtbank stelt vast dat deze periode 40 maanden bevat in plaats van 39).

Gezien de structurele aard van de gebreken neemt het Openbaar Ministerie aan dat de woning nooit voldaan heeft aan de normen van de Vlaamse Wooncode, en dat het vermogensvoordeel gerealiseerd werd sinds het begin van (minstens) het huurcontract met

De eerste beklaagde betwist de gevorderde verbeurdverklaring, aangezien de huurster – in tegenstelling tot haar eigen beweringen – geenszins 39 maanden huur zou betaald hebben. Hij verwijst hiervoor naar het feit dat de

huurster veroordeeld werd tot 25 maanden huurachterstal.

De beklagde stelt dan ook dat hij geen enkel vermogensvoordeel genoten hebben, behalve enkele maanden huur bij het begin van de verhuring, toen er volgens hem nog geen enkel spoor was van gebreken.

Uit de door de beklagde voorgelegde stukken blijkt geenszins dat de huurster veroordeeld werd tot 25 maanden huurachterstal. In het akkoordvonnis van de Vrederechter van het kanton Zelzate staat vermeld dat de partijen overgekomen waren om de achterstallen te beperken tot het bedrag van 8.229,12 euro (stuk 4, overtuigingsstukken beklagden).

Uit de door de beklagde overgemaakte Beschikking Collectieve Schuldenregeling die aan toegekend werd (stuk 3, p. 9 overtuigingsstukken beklagden) blijkt dat er in augustus 2010 een huurachterstal was van 6.375,00 euro, zijnde 17 maanden huur.

Hieruit volgt dat de huurster huur betaalde vanaf 1 juli 2006 tot en met 31 maart 2009, zijnde 33 maanden x 375,00 euro = 12.375,00 euro.

Het standpunt van het Openbaar Ministerie, dat stelt dat, gelet op de structurele gebreken, de woning nooit voldaan heeft aan de normen van de Wooncode, kan gevolgd worden.

De huurgelden die de beklagde ontving moeten worden verbeurd verklaard, aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklagde voordeel zou putten uit de door hen gepleegde misdrijven. De bijzondere verbeurdverklaring draagt ertoe bij dat de beklagde zich bewust is van de onrechtmatigheid van verhuring van niet-conforme woonegelegenheden.

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

Het bedrag van 12.375,00 euro wordt ten aanzien van de eerste beklagde, verbeurd verklaard.

#### **Wat de herstellvordering van de Wooninspectie Oost-Vlaanderen betreft**

Bij schrijven d.d. 14 januari 2011 gericht aan het parket van de Procureur des Konings te Gent liet de Wooninspectie Oost-Vlaanderen weten dat zij, in toepassing van artikel 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, een herstellvordering instelde, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het pand binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, op straffe van een bijkomende veroordeling van 125,00 euro per veroordeelde per dag vertraging volgend op het verstrijken van de herstelltermijn.

De Wooninspecteur vorderde tevens om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren en verzocht om haar machtiging te verlenen tot ambtshalve uitvoering indien de beklagden in gebreke blijven de door de rechtbank opgelegde herstellvordering vrijwillig uit te voeren.

De eerste beklagde, die intussen eigenaar geworden is van het onroerend goed, stelt dat hij een stedenbouwkundige vergunning bekwaam voor het uitvoeren van renovatiewerken die hij intussen al had aangevat.

Op de zitting van 4 juni 2012 stelde de eerste beklagde dat alleen het hoofdgebouw er nog stond, en dat de bijgebouwen en het dak afgebroken zijn.

Het feit dat de eerste beklagde in het bezit is van een stedenbouwkundige vergunning, dat er renovatiewerken bezig zijn en dat de woning momenteel niet wordt verhuurd noch bewoond, maakt de herstellvordering niet automatisch zonder voorwerp.

Door het volledig "strippen" van het onroerend goed zijn de gebreken aan het gebouw niet weggewerkt en is aan de herstellvordering niet voldaan.

De herstelmaatregel opgelegd krachtens de Wooncode strekt immers niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme woningen te beëindigen of te voorkomen. Zij heeft wel tot doel het herstel van het volledige pand te bewerkstellingen zodat het in zijn geheel op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is.

Zoals werd toegelicht bij het voorstel van de reet dat de herstellvordering invoerde, was het de bedoeling van de decreetgever dat *"in de strafprocedure (...) meer aandacht (moet) worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstellvordering kan het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. (...). Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen."* (Parl. St. VI. Parl., 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

In de memorie van toelichting bij het latere decreet van 29 april 2011 herbevestigde de decreetgever dat *"door de herstellvordering de decreetgever actief de woningkwaliteit (wens) te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuring worden aangeboden of opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor te zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden."* (Parl. St. VI. Parl., 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

Het "strippen" van een onroerend goed waardoor het wordt herleid tot zijn ruwbouwstaat, is echter op zichzelf geen rechtmatig alternatief voor de uitvoering van de herstelmaatregel die krachtens de Vlaamse Wooncode werd opgelegd.

Hoogstens maakt de staat waarin de woning thans verkeert, een tussenstap uit naar renovatie of sloping.

De herstellvordering van de Wooninspecteur is principieel gegrond, en wordt ingewilligd op de wijze zoals hierna bepaald.

Het feit dat de tweede beklagde thans niet schuldbekwaam is, staat niet aan een gegrondverklaring van de herstellvordering in de weg.

Om de beklagden de tijd te geven de vereiste werken uit te voeren, wordt de uitvoeringstermijn bepaald op ach tien maanden.

Het komt aan de beklagden toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel.

Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van achttien maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

De Wooninspecteur vordert een bijkomende veroordeling van 125,00 euro per beklagde per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Gelet op de tijd die al verstreken is en om te vermijden dat de beklagden zouden nalaten het noodzakelijke herstel uit te voeren, dient ten aanzien van de eerste beklagde een dwangsom worden opgelegd.

Deze som zal verschuldigd zijn wanneer, na het verstrijken van de termijn van achttien maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijftermijn bedoeld in art. 1385bis, vierde lid, Ger.W. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat de uitspraak die de dwangsom bepaalt, aan de beklagden is betekend (en zonder dat die betekening een respijftermijn doet lopen : Cass. 15 maart 2011, AR P.10.1282.N; Cass. 17 juni 2011, AR C.06.0639.N en Cass. 17 juni 2011, AR C.08.0073.N).

De uitvoerbaarheid bij voorraad, zoals gevorderd door de Wooninspecteur, wordt toegestaan. Dit is noodzakelijk, teneinde de onbeschikbaarheid van het pand op de woningmarkt nie te bestendigen.

**II. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven 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, 36, 37, 38, 40 en 41 van de Wet van 15 juni 1935;
- art. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;
- art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
- art. 1, 2, 3, 5, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 50, 66, 71, 100 Strafwetboek; alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding
- art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
- art. 1, 8, 14 §1 van de Wet van 29 juni 1964;
- art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

**DE RECHTBANK, rechtdoende OP TEGENSPRAAK,**

**STRAFRECHTELIJK**

Ten aanzien van \_\_\_\_\_

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen **A en B SAMEN**, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO (= 500,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO (= 2.750,00 EUR)**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **EEN MAANDEN EN VIJFTIEN DAGEN**.



Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van **ZES MAANDEN** zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de tenlasteleggingen A en B.

KOSTEN

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 192,22 EUR.

Laat de kosten, begroot op **80,48 EUR**, ten laste van de Staat.

Veroordeelt de eerste beklaagden tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **111,74 EUR**.

Legt de eerste beklaagde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **TWEEËNDEERTIG EURO ZEVENENTWINTIG CENT (€ 32,27)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131ter (B.S. 27 januari 2012)).

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Verklaart verbeurd ten laste van   als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van in totaal **12.375,00 EUR**.

**WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT**

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

BEVEELT de beklagde \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ q.q. in zijn hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder over het patrimonium van \_\_\_\_\_ de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.

BEVEELT de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_ (kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ ) die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur de beklagde \_\_\_\_\_ een DWANGSOM van 125,00 euro zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel vanaf het verstrijken van een termijn van ACHTTIEN MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ indien elk van de veroordeelden in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig art. 20bis § 7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart dit vonnis over de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

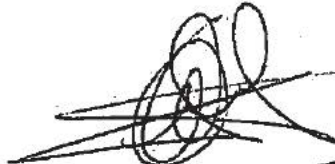
**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**


Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

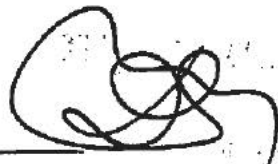
Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van  
**VIJFENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN TWAALF.**


Aanwezig:

- mevrouw **O. De Vel**, rechter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer **B. De Temmerman**, rechter,
- mevrouw **I. Schuddinck**, rechter,
- mevrouw **B. Baeyens**, substituut-procureur des Konings,
- mevrouw **K. Hebberecht**, griffier.

  
**K. Hebberecht**

  
**I. Schuddinck**

  
**B. De Temmerman**

  
**O. De Vel**