

Griffienr. : 2010/ 4944  
Not.nr. : GE 62.RW.100201-07 SW3

## OPENBARE TERECHTZITTING VAN 30 DECEMBER 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste** kamer, alleenzetelend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

10248

te op , vroedvrouw, wonende te

### VERDACHT VAN :

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, 4°, 5°, 6° en 8°, 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 Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking (B.S. 5 oktober 2006),

in casu de woning gelegen te §  
gekend onder 1 en in eigendom toebehorend  
aan § a, geboren te op en §  
geboren te op , wonende te

te van 01.11.2006 (datum laatste bezoek woning -stuk 64) tot 27.06.2007 (burgemeester bevel - stuk 87)

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **2.478 EUR.**

Van 01.11.2006 tot 27.06.2007:	8 maanden
Maandelijkse huurprijs:	354 EUR
<u>TOTAAL:</u>	<u>2.832 EUR</u>

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).

\* \* \* \* \*

## **DE PROCEDURE**

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 23 november 2010.

De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van 23 november 2010:

–de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw **C. Blomme**, substituut-procureur des Konings;

–de beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf.

\* \* \* \* \*

## **1.OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

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

wordt vervolgd omdat zij van 1 november 2006 tot 27 juni 2007 het ouderlijk huis van haar grootmoeder verhuurde aan -- terwijl de woning niet meer voldeed aan de woonkwaliteitsnormen.

Op vraag van de lokale politie ging de Wooninspectie op 15.02.2007 over tot controle.

De woning vertoonde ernstig risico op elektrocutie en brand, doordat het deksel van de verdeelkast ontbrak, de elektrische contactpunten met aardingspen niet geaard waren en een aantal geleiders niet afgeschermd waren.

Er is opstijgend vocht, ramen en deuren zijn verweerd, klinken ontbreken, er is geen leuning langs de keldertrap. In de slaapkamer is er geen natuurlijke verlichting. Verschillende kamers kunnen niet meer verlucht worden onder meer doordat ramen niet meer opengaan. De rookgasafvoer van de gasgeiser in de badkamer levert gevaar op voor CO-intoxicatie.

De woning totaliseert 69 punten op het technisch verslag, is ongeschikt en wegens ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar.

[redacted], partner van [redacted] wijst op een aantal gebreken, voornamelijk vochtproblemen. De eigenares verving de voordeur en een aantal ramen en droeg 250 EUR bij tot de herstelling van het dak. De eigenares zag op tegen grote kosten. Haar partner knutselde aan de elektriciteit en zette houten planken tegen de muren om een aantal gebreken te verhelpen. Ze betalen 345 EUR per maand.

De huurovereenkomst van 23 november 1995 laat zien dat de woning niet in goede staat van onderhoud was: zo wordt voorzien dat het buitenonderhoud volledig ten laste van de huurder valt wat het werk betreft, terwijl het materiaal door de eigenaar zou worden bekostigd. De huurder werd ook gemachtigd de woning aan te passen aan de moderne noden "*vermits het huis niet in te beste staat is qua comfort*". Er wordt ook melding gemaakt van een ingestorte schuur.

[redacted] had bij haar laatste bezoek vastgesteld dat de deurkrukken weg waren, dat de dakpannen van de schuur waren verkocht. Ze legt ook uit dat de huurder de keuken zelf naar de voorkant van de woning verplaatste en de elektriciteitsinstallatie wijzigde.

De huur werd op 6 april 2007 opgezegd.

De woning werd verkocht.

Er zit geen herstellvordering in het dossier.

## 1.2. BESPREKING

### 1.2.1. De middelen van de beklaagde.

[redacted] verdedigt zich door te stellen dat de schade werd veroorzaakt door de huurder, minstens dat hij de verplichtingen niet naleefde die hij had opgenomen

Zij zou misleid zijn door het feit dat de huur betaald werd door het OCMW, zodat zij ervan uitging dat de woning aan de normen voldeed

Zij zou verkeerd ingelicht zijn door de jurist van het OCMW die haar had gezegd dat de familie kon blijven wonen na 27 juni 2007.

Tenslotte wijst ze op de materiële steun die ze aan de huurders verleende.

### 1.2.2. Beoordeling

Het recht op een behoorlijke huisvesting wordt door de Grondwet gewaarborgd. De bepalingen van de Vlaamse Wooncode zijn dan ook van openbare orde. Wat de beklaagde met de huurders mocht zijn overeengekomen in het huurcontract in 1996 moet dan ook wijken voor de bepalingen van de Wooncode die op 15 juli 1997 werden ingevoerd.

Het is duidelijk dat de woning – het ouderlijk huis van de grootmoeder van de beklaagde, dus een huis dat meer dan 75 jaar oud moet zijn – aan een grondige onderhoudsbeurt toe was. Wat de huurders ook mogen hebben aangericht: de algemene verwerking van het houtwerk en de veralgemeende vochtproblematiek tonen aan dat de beklaagde haar verplichtingen niet nakwam. Zij bewijst te hebben geïnvesteerd, doch vele jaren terug, in 1996.

Verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.

De procureur heeft met dit alles rekening gehouden en de beklaagde werd niet verkeerd ingelicht door de jurist van het OCMW: zij wordt niet vervolgd omdat de huurders bleven na juni 2007. Zij wordt vervolgd omdat zij in november 2006 de woning bezocht (haar eigen verklaring, stuk 64 van het dossier), de onwettige toestand zelf vaststelde en naliet de nodige werken te bekostigen.

De taak van het OCMW bestaat er niet in om de woonkwaliteitsnormen te controleren. De beklaagde kan zich dus niet op dwaling beroepen.

---

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven, in hoofde van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

## DE STRAFTOEMETING

### 1. Opschorting

heeft nog een blanco strafrechtelijk verleden.

Zij voert een aantal feiten aan die wijzen op liefdadigheid ten aanzien van haar huurders: aankoop van voeding, kwijtschelding van huur, betaling van ziekenhuiskosten. Liefdadigheid ontslaat evenwel niet van de verplichting

om de fundamentele rechten van de betrokkenen, nL het recht op een behoorlijke huisvesting, na te leven.

De verschijning voor de rechtbank zal dit aan de beklaagde duidelijk gemaakt hebben.

Zij heeft samengewerkt met het OCMW om een menswaardige oplossing voor de huurders te vinden.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

De uitspraak kan bijgevolg worden opgeschort.

## 2. De verbeurdverklaring

In de dagvaarding heeft de procureur des Konings, schriftelijk, de verbeurdverklaring gevorderd van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. Deze werden ter terechtzitting begroot op 2.823 EUR (zie proces-verbaal van de terechtzitting van 23 november 2010).

De huurgelden die werden ontvangen voor het verhuren van een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen.

Zij moeten verbeurd worden verklaard daar het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagde voordeel zouden putten uit de door haar gepleegde strafbare feiten.

Daar de ontvangen huurgelden niet kunnen worden gevonden in het vermogen van I heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

~~Terzake kan de correcte raming van de procureur des Konings worden overgenomen.~~

Gelet op de erbarmelijke staat van het pand, is het niet aangewezen uitstel te verlenen voor de verbeurdverklaring.

## **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

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

\* \* \* \* \*

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis en 100 Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de weerhouden tenlastelegging;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
art. 1, 3, 5 en 6 van de Wet van 29 juni 1964.

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

### VOORAFGAANDELIJK

#### OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

ZEGT dat de betichting de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen is

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

Verklaart verbeurd een som van 2.823 (TWEEDUIZEND ACHTHONDERD DRIEËNTWINTIG) EUR, zijnde het equivalent van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen

#### Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 69,28 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **69,28 EUR**.

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


**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

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

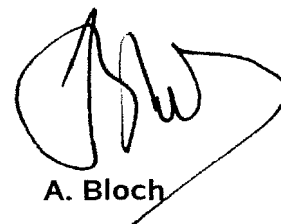
Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **DERTIG DECEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN**

Aanwezig:

- de heer A. Bloch, alleenzetelend rechter
- de heer B. Van Vossel, substituut-Procureur des Konings
- mevrouw K. Hebberecht, griffier



**K. Hebberecht**



**A. Bloch**