Griffie nr. 1464 Not.nr. ME62.RW.101000-13 ME62.RW.101100-11	CORRECTIONELE RECHTBANK ANTWERPEN AFDELING MECHELEN Openbare terechtzitting van : **31 oktober 2014**

De Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen, MC3 - kamer, rechtsprekend in correctionele zaken, wijst het volgende vonnis :

Inzake van het Openbaar Ministerie
En de burgerlijke partij:

2464

De WOONINSPECTIE
Bevoegd voor de provincie Antwerpen, met kantoren gevestigd te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 55
- Vertegenwoordigd door Mr. J. Claes, advocaat, kantoorhoudende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160

Zaak I. met notitienummer: ME62.RW.101000-11

Inzake van het Openbaar Ministerie

tegen :

2464

I, alias I, alias

geboren te) op , zaakvoerder,
laatst wonende te Mechelen, , alwaar ambtelijk afgeschreven naar het buitenland op , thans zonder gekende woon- of verblijfplaats in binnen- of buitenland,
van BELGISCHE NATIONALITEIT
- Vertegenwoordigd door Mr. S. T'Joens loco Mr. I. Mercelis, advocaat, kantoorhoudende te 3000 Leuven, Sint-Jacobsplein 20 b2,

VERDACHT VAN:

Te **tussen 14 december 2010 en 22 maart 2011**
Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, onderverhuurd of te hebben ter beschikking gesteld, namelijk het pand gelegen , thans strafbaar gesteld door artikel 20

§ 2 1 al. 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging:
aard en oppervlakte: woonhuis, 47 ca
wiik en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens een akte van aankoop, verleden op door notaris te

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient er op gevestigd te worden dat deze dagvaarding, overeenkomstig artikel 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door zijn zorgen aan de hypotheekbewaarder van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden ter overschrijving;

<u>Zaak II. met notitienummer ME62.RW.101100-11</u>

, alias , alias

geboren te op , zaakvoerder,
laatst wonende te Mechelen,
alwaar op ambtelijk afgeschreven naar het buitenland, zijnde , zonder
gekende woon- of verblijfplaats in België, doch adres kiezende bij kantoor houdende te
van BELGISCHE NATIONALITEIT
- Vertegenwoordigd door Mr. S. T'Joens loco Mr. I. Mercelis, advocaat, kantoorhoudende te 3000 Leuven, Sint-Jacobsplein 20 b2,

<u>VERDACHT VAN</u>:

Te

A. Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet, te hebben verhuurd, onderverhuurd of te hebben ter beschikking gesteld:

I. tussen 1 oktober 2008 en 22 maart 2011

namelijk de kamers in het pand aan de

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf AI is, zijnde:
ligging:
aard en oppervlakte: woonhuis, 1 a en 10 ca
wiik en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: en zijn echtgenote
die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens een akte van aankoop, verleden op door notaris te

II. tussen 13 februari 2009 en 15 februari 2011

namelijk de kamers in het pand aan de

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf AII en BI is, zijnde:
ligging:
aard en oppervlakte: woonhuis, 58 ca
wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als
geboren te in en geboren te
in elk voor de helft
die de eigendomstitel hebben verkregen door een akte van aankoop, ontvangen op door notaris te

Thans strafbaar gesteld door artikel 20 § 1 al.1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

B. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning:

I. tussen 13 februari 2009 en 15 februari 2011

namelijk het pand gelegen te

II. tussen 1 januari 2009 en 17 september 2011

namelijk het pand gelegen te

namelijk het pand gelegen te , te

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf onder BII is , zijnde:
ligging:
aard en oppervlakte: huis, 37 ca
wijk en nummer van het kadaster:
en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als
, geboren te op die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens een akte van aankoop, ontvangen op 18 oktober 2012 door notaris te

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42,3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 42.340 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten onder AI, AII, BI en BII geraamde opbrengst van de vervolgde misdrijven;

berekening: 30 maanden x 250 euro / maand = 7.500 euro
12 maanden x 270 euro / maand = 3.240 euro
25 maanden x 250 euro / maand = 6.250 euro
24 maanden x 250 euro / maand = 6.000 euro
7 maanden x 270 euro / maand = 1.890 euro
33 maanden x 420 euro / maand = 13.860 euro
9 maanden x 400 euro / maand = 3.600 euro

totaal **42.340** euro

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient er op gevestigd te worden dat deze dagvaarding, overeenkomstig artikel 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door zijn zorgen aan de hypotheekbewaarder van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden ter overschrijving.

Gelet op de processtukken.

Gehoord de burgerlijke partij

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering.

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Samenvoeging

Er is samenhang tussen twee vorderingen of tussen twee misdrijven als de rechter oordeelt dat zij in het belang van een goede rechtsbedeling samen moeten behandeld en gevonnist worden.

In de zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11 en de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11 wordt beklaagde (gekend onder de namen telkens vervolgd voor inbreuken betreffende de verhuur van kamers of woningen die, volgens de tenlasteleggingen, niet zouden hebben voldaan aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. De tenlasteleggingen betreffen ook feiten die zich zouden hebben voorgedaan in elkaar overlappende periodes (met name tussen 14.12.2010 en 22.03.2011 in de zaak met notienummer ME62.RW.101000-11 en in de periode tussen 01.10.2008 en 17.09.2011 in de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11.

Gelet op het feit dat beide zaken betrekking hebben op dezelfde beklaagde, gelijkaardige feiten en overlappende periodes, acht de rechtbank het met het oog op een goede rechtsbedeling gepast om de zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11 en de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11 samen te voegen, om alzo recht te spreken in eenzelfde vonnis.

2. De tenlasteleggingen

Bij de beoordeling van de verschillende tenlasteleggingen houdt de rechtbank rekening met de volgende relevante elementen van het strafdossier.

De rechtbank steunt daarbij in belangrijke mate op de vaststellingen verricht door de wooninspecteurs, telkens met bijstand van een technicus.

Beklaagde werpt op dat deze vaststellingen eenzijdig zijn, een groot risico van onjuistheid bevatten, subjectief zijn en beoordelingen bevatten. Meer concreet argumenteert beklaagde dat voor het onderscheid te maken tussen insijpelend, condenserend, opstijgend of doorslaand vocht een deskundige vereist is, dat de vochtigheid niet gemeten werd, dat er geen laboonderzoek werd uitgevoerd om uit te maken welke schimmelsoorten er werden aangetroffen terwijl sommige schimmels *"onschadelijk en zelfs smakelijk"* zijn, niet duidelijk is hoe beoordeeld wordt of er onvoldoende verluchting is en of de toegang onveilig is. Volgens beklaagde werden daarbij ook zijn rechten van verdediging geschonden. Beklaagde stelt ook dat de verslagen van de wooninspecteur verschillen van deze van de politie. Tot slot argumenteert beklaagde dat hij hoofdzakelijk verhuurde aan *"personen uit de*

onderste laag van de bevolking (zoals OCMW-cliënten)", dewelke *"andere bewoningsnormen"* hebben.

De rechtbank meent dat de argumentatie van beklaagde niet kan bijgetreden worden, en de rechtbank ziet ook geen reden om te twijfelen aan de objectiviteit en geloofwaardigheid van de vaststellingen van de wooninspecteurs. Daarbij kan er op gewezen worden dat:

- de vaststellingen van de wooninspecteurs, vastgelegd in de processen-verbaal, gelden tot het bewijs van het tegendeel;
- de vaststellingen van de wooninspecteurs betreffende de verschillende gecontroleerde panden bovendien allen ondersteund worden door uitgebreide fotodossiers;
- het overgrote deel van de concreet vastgestelde gebreken, zoals hierna meer in detail aangehaald, geen bijzondere deskundigheid vereist doch gebreken betreft die op eerste zicht reeds door een leek kunnen worden vastgesteld (bv. barsten, loshangende stopcontacten, afwezigheid van lavabo, ontbrekende trapstijlen, beschadigde bepleistering of tegels, ...); de rechtbank ziet verder ook niet in waarom zou moeten getwijfeld worden aan de bekwaamheid van een wooninspecteur om het onderscheid te maken tussen insijpelend, condenserend, opstijgend of doorslaand vocht, los van het feit dat elk van dergelijk vocht een gebrek uitmaakt, en de rechtbank ziet al helemaal niet in welke meerwaarde enig labo-onderzoek naar de aangetroffen schimmels zou hebben (zelfs indien dergelijk labo-onderzoek zou kunnen uitwijzen dat de aangetroffen schimmels "smakelijk" zouden zijn, kan schimmelvorming in de bewoonde delen van een verhuurd pand niet getolereerd worden); er is volgens de rechtbank ook geen bijzondere deskundigheid vereist om te kunnen vaststellen dat een trap zonder trapleuning of met ontbrekende trapstijlen of traptreden onvoldoende veilig is;
- het feit dat bepaalde gebreken weerhouden door de wooninspecteurs niet vermeld werden in het proces-verbaal van de bij de controle aanwezige politie-inspecteur geenszins impliceert dat deze gebreken onbestaande zouden zijn, waarbij immers dient opgemerkt te worden dat de wooninspecteur zeer gedetailleerde vaststellingen heeft verricht naar inbreuken op de wooncode en/of het kamerdecreet terwijl de begeleidende politie-inspecteur meer algemene vaststellingen verrichtte naar eventuele inbreuken op artikel 433decies van het strafwetboek;
- beklaagde op geen enkele wijze concreet aantoont, aannemelijk maakt of zelfs maar aanvoert dat bepaalde vaststellingen niet zouden stroken met de werkelijkheid.

Van enige schending van de rechten van verdediging van beklaagde is er ook geen sprake nu beklaagde ten volle tegenspraak kan voeren tegen de door de wooninspecteurs gedane vaststellingen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de geldende veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan verhuurde wooneenheden dienen te voldoen, van toepassing zijn ongeacht de sociale klasse waartoe de bewoners van de verhuurde wooneenheden in kwestie behoren. Het eventuele uitblijven van klachten van de huurders is wat dit betreft ook zonder

invloed op het strafbaar karakter van de verhuur van wooneenheden die niet aan de vereiste normen voldoen. Het argument van beklaagde dat hij verhuurde aan personen uit onderste laag van de bevolking, waarvoor andere bewoningsnormen zouden gelden, kan dan ook niet in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de voorliggende tenlasteleggingen.

2.1. De zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11

Op 21.03.2011 voerde wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid, met bijstand van technicus een controle uit in het pand aan de eigendom van beklaagde.

Het pand betrof een gesloten bebouwing, opgebouwd uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping, en omvatte 3 kamerwoningen met als gemeenschappelijke delen een keuken en een badkamer met toilet.

Voor de omvorming van de eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie kamerwoningen was er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden.

Tijdens deze controle werden er ook verschillende gebreken vastgesteld, met name (kort samengevat):

- aan het gebouw: het stopcontact in de badkamer hing los, met ernstig risico op elektrocutie en/of brand tot gevolg; er werden 15 strafpunten weerhouden;
- aan de gemeenschappelijke keuken: de randafwerking ontbrak; er werd 1 strafpunt weerhouden;
- aan de gemeenschappelijke badkamer: de afwerking van de deur ontbrak; er werden 3 strafpunten weerhouden;
- aan het gemeenschappelijk toilet: de afwerking van de deur ontbrak; er werden 3 strafpunten weerhouden;
- aan kamer 0/1 (gelijkvloers): er waren onvoldoende stopcontacten, er was geen lavabo met aanvoer van koud en warm water, een andere kamer was slechts toegankelijk via deze kamer, en de afvoeropening in de schoorsteen was dichtgemaakt met een plastic zak; er werden 43 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar geacht;
- kamer 1/1 (eerste verdieping, achteraan): er was glasbreuk en een verweerd raam, er ontbraken plinten, er waren onvoldoende stopcontacten, er was geen lavabo met aanvoer van warm en koud water, een andere kamer was slechts toegankelijk via deze kamer en de kamer was niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimtes of het openbaar domein, de trap naar de eerste verdieping was onveilig en de kamer was niet slotvast afsluitbaar; er werden 68 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar geacht;
- kamer 1/2 (eerste verdieping vooraan): er ontbraken plinten, er waren onvoldoende stopcontacten, er was geen lavabo met aanvoer van warm

en koud water, de kamer was niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimtes of het openbaar domein, de trap naar de eerste verdieping was onveilig, de kamer was niet slotvast afsluitbaar en het gebarsten plafond was behangen met glasvlies; er werden 62 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar geacht;

- kamer 2/1 (zolderverdieping): er waren onvoldoende stopcontacten, er was geen lavabo met aanvoer van warm en koud water, er was onvoldoende natuurlijke verlichting in de kamer, de kamer was niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimtes of het openbaar domein, de trap naar de tweede verdieping was onveilig (te steil en geen borstwering) en de kamer was niet slotvast afsluitbaar; er werden 70 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar geacht;

De vaststellingen werden gestaafd met fotomateriaal.

De kamers werden, met uitzondering van kamer 2/1, verhuurd door beklaagde, met name:

- kamer 0/1 aan
- kamer 1/1 aan dewelke verklaarde er ongeveer twee maanden te wonen en € 250,00 huur per maand aan beklaagde te betalen;
- kamer 1/2 aan , dewelke verklaarde er sinds vier maanden te wonen (volgens de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomst ging de huur in op 15.12.2010) met zijn vriend dewelke elk € 200,00 huur per maand betaalden.

Op 26.09.2011 werd een herstelvordering opgesteld en overgemaakt aan de procureur des Konings.

De rechtbank is van oordeel dat uit de hierboven aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur, dewelke meer gedetailleerd beschreven zijn in het strafdossier en dewelke gestaafd werden met fotomateriaal, afdoende blijkt dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan deze tenlastelegging, door in de periode tussen 14.12.2010 en 22.03.2011 kamers in het pand aan de te verhuren, terwijl deze niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidnormen.

Beklaagde werpt nog op dat de tijdsduur gedurende welke de betichting werd begaan dient te worden beperkt tot de datum waarop de vaststellingen gebeurden, aangezien niet is aangetoond dat de toestand voor en na de vaststellingen dezelfde was als tijdens de vaststellingen, noch dat er bewoning was na de vaststellingen.

Allereerst wijst de rechtbank er op dat beklaagde in geen enkele tenlastelegging wordt vervolgd voor feiten van na de datum van vaststelling. In elke tenlastelegging wordt de datum van vaststelling als laatste dag van de incriminatieperiode genomen (volledigheidshalve merkt de rechtbank op dat

waar beklaagde opwerpt dat niet is aangetoond dat de toestand op 22 maart 2011 dezelfde was als op 21 maart 2011, de in de tenlastelegging weerhouden incriminatieperiode van "tussen 14 december 2010 en 22 maart 2011" geenszins betekent dat beklaagde wordt vervolgd voor feiten van 14 december 2010 tot en met 22 maart 2011 doch wel voor feiten van 15 december 2010 tot en met 21 maart 2011, deze laatste datum zijnde de datum van de vaststellingen).

Verder is de rechtbank van oordeel dat beklaagde weliswaar kan gevolgd worden in zijn stelling dat niet is aangetoond dat de toestand van het pand vóór de datum van de vaststellingen steeds hetzelfde is geweest als op de datum van de vaststellingen, doch gelet op de concreet voorliggende vaststellingen is de rechtbank van oordeel dat zulks geenszins impliceert dat de incriminatieperiode dient te worden beperkt tot de datum van de vaststellingen zelf.

Teneinde de in de tenlastelegging weerhouden incriminatieperiode te weerhouden dient geenszins bewezen te zijn dat alle op datum van de controle vastgestelde gebreken aanwezig waren gedurende de ganse incriminatieperiode, doch dient enkel bewezen te zijn dat de kamers gedurende deze ganse incriminatieperiode niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Uit de voorliggende elementen van het strafdossier blijkt volgens de rechtbank afdoende dat zulks wel degelijk het geval was. Naast een aantal gebreken die mogelijk tijdens de loop van de huurperiode optraden (bv. een loshangend stopcontact, glasbreuk, ...) werden er immers een heleboel structurele problemen vastgesteld waarvan dient of mag aangenomen worden dat deze gedurende de ganse periode van verhuur aanwezig waren (bv.: kamers die niet rechtstreeks vanuit de gemeenschappelijke ruimtes of het openbaar domein bereikbaar zijn doch enkel via de kamer van een andere huurder, afwezigheid van lavabo's met aanvoer van warm en koud water in kamers, onvoldoende natuurlijke verlichting, onvoldoende stopcontacten, ...).

De rechtbank besluit dat de in de dagvaarding weerhouden tenlastelegging afdoende bewezen is in hoofde van beklaagde, inclusief de volledige incriminatieperiode (lopende vanaf de eerste bewezen datum van verhuur van een kamer tot en met de datum van de controle door de wooninspecteur).

2.2. De zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11

2.2.1. Tenlastelegging A.I.

Op 21.03.2011 voerde wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid, met bijstand van technicus een controle uit in het pand aan de eigendom van beklaagde en van

Het pand werd in het verleden reeds gecontroleerd door de wooninspecteur, met name op 29.06.2006, waarbij alle kamers onbewoonbaar werden bevonden (hetgeen leidde tot een veroordeling bij vonnis van de correctionele rechtbank te Mechelen van 17.10.2007).

Het pand betrof een gesloten bebouwing met drie bouwlagen onder de kroonlijst. Het was een eengezinswoning die zonder vergunning was omgevormd tot een kamerwoning met 9 kamers en één gemeenschappelijke badkamer met toilet en douche en één gemeenschappelijke kook-/leefruimte.

Tijdens deze controle werden er verschillende gebreken vastgesteld, met name (kort samengevat):

- aan het gebouw: de mantel van de gasgeiser ontbrak en het binnenwerk was doorgebrand, er was doorslaand vocht met schade en schimmelvorming aan de muur tussen de badkamer en het bordes op de eerste verdieping, er was glasbreuk in het raam op het tussenbordes, de plintstructuur tussen de inkomdeur en de garagepoort ontbrak, er was glasbreuk in de kelderdeur, de deurhendel van de kelderdeur ontbrak; er werden 15 strafpunten weerhouden;
- aan de gemeenschappelijke kook-/leefruimte (gelijkvloers): er was glasbreuk in de keukendeur en in de glasplaten aan de veranda van de keuken, en aan de muur ontbraken er tegels; er werden 4 strafpunten weerhouden;
- aan de gemeenschappelijke badkamer (eerste verdieping): er was condenserend vocht met schade en schimmelvorming aan het plafond boven de douche, de wandafwerking aan de schouw ontbrak, er ontbraken plinten, er was geen verluchting in het badkamerlokaal, het raam in de badkamer was met tape dichtgeplakt en de toegangsdeur was beschadigd; er werden 8 strafpunten weerhouden;
- aan het gemeenschappelijk toilet (in de badkamer op de eerste verdieping): er was condenserend vocht met schade en schimmelvorming aan het plafond boven de douche, de wandafwerking aan de schouw ontbrak, er ontbraken plinten, er was geen verluchting in het badkamerlokaal, het raam in de badkamer was met tape dichtgeplakt en de toegangsdeur was beschadigd; er werden 8 strafpunten weerhouden;
- aan kamer (0/1, gelijkvloers voor): er werden 38 strafpunten weerhouden en de kamer was ongeschikt en onbewoonbaar;
- aan kamer (0/2, gelijkvloers achter): de kamer kon niet bezocht worden, doch omwille van de gebreken aan het gebouw werden er 15 strafpunten weerhouden;
- aan kamer (1/1, eerste verdieping rechts voor): de onderregel in het vleugelraam zat los en het raam was verweerd; er werden 41 strafpunten weerhouden en de kamer was ongeschikt en onbewoonbaar;
- aan kamer (1/2, eerste verdieping links voor): het raam was verweerd; er werden 41 strafpunten weerhouden en de kamer was ongeschikt en onbewoonbaar;

- aan kamer (1/3, eerste verdieping links achter): de kamer kon niet bezocht worden, doch omwille van de gebreken aan het gebouw werden er 15 strafpunten weerhouden;
- kamer (2/1, tweede verdieping rechts achter): er was doorslaand vocht en schimmelvorming naast het raam, het raam kon slechts beperkt geopend worden door een constructiefout aan de schuine wand, een lavabo met koud en warm water ontbrak, de dakkapel was niet geïsoleerd en aan de binnenkant niet afgewerkt, en de totale netto-oppervlakte van minder dan 12 m² (namelijk 11,38 m²) was te klein voor bewoning voor één persoon; er werden 53 strafpunten weerhouden en de kamer was ongeschikt en onbewoonbaar;
- kamer 2/2, tweede verdieping rechts voor): het raam was verweerd; er werden 41 strafpunten weerhouden en de kamer was ongeschikt en onbewoonbaar;
- kamer (2/3, tweede verdieping links voor): de kamer kon niet bezocht worden, doch omwille van de gebreken aan het gebouw werden er 15 strafpunten weerhouden;
- kamer (2/4, tweede verdieping links achter): de kamer kon niet bezocht worden, doch omwille van de gebreken aan het gebouw werden er 15 strafpunten weerhouden.

De vaststellingen werden gestaafd met fotomateriaal.

Verschillende kamers waren bewoond, met name:
- kamer door
- kamer door volgens diens huurcontract, afgesloten met beklaagde, ging de huur in op 01.10.2008, met een maandelijkse huurprijs van € 250,00; zij verklaarde dat water, gas en elektriciteit in de prijs waren inbegrepen;
- kamer door volgens diens huurcontract, afgesloten met beklaagde, ging de huur in op 24.08.2010, met een maandelijkse huurprijs van € 270,00;
- kamer door
- kamer door
- kamer door volgens diens huurcontract, afgesloten met beklaagde, ging de huur in op 01.02.2009, met een maandelijkse huurprijs van € 250,00; hij verklaarde dat de eigenaar herstellingen deed als men er om vroeg (herstelling van raam en problemen met verwarming);
- kamer door
- kamer door

Op 10.10.2011 werd een herstelvordering opgesteld en overgemaakt aan de procureur des Konings.

De rechtbank is van oordeel dat uit de hierboven aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur, dewelke meer gedetailleerd beschreven zijn in het strafdossier en dewelke gestaafd werden met fotomateriaal, afdoende blijkt dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan deze tenlastelegging, door in de periode tussen 01.10.2008 en 22.03.2011 kamers in het pand

aan de te te verhuren, terwijl deze niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidnormen.

Ook hier werpt beklaagde op dat de tijdsduur gedurende welke de betichting werd begaan dient te worden beperkt tot de datum waarop de vaststellingen gebeurden, aangezien niet is aangetoond dat de toestand voor en na de vaststellingen dezelfde was als tijdens de vaststellingen, noch dat er bewoning was na de vaststellingen.

Zoals reeds aangehaald wordt beklaagde in geen enkele tenlastelegging vervolgd voor feiten van na de datum van controle. Verder is de rechtbank van oordeel dat ook betreffende deze tenlastelegging uit de voorliggende elementen van het strafdossier afdoende blijkt dat de kamers gedurende de ganse incriminatieperiode niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen. Er werden ook hier een heleboel structurele problemen vastgesteld waarvan dient of mag aangenomen worden dat deze gedurende de ganse periode van verhuur aanwezig waren (bv.: te kleine oppervlakte van kamer voor bewoning door één persoon, gebrek aan verluchting in de gemeenschappelijke badkamer, raam dat door constructiefout niet kon geopend worden, afwezigheid van lavabo in kamer, ...).

Voor wat het pand aan de te betreft kan er bovendien op gewezen worden dat alle kamers ervan in het verleden, met name tijdens een controle op 29.06.2006, reeds onbewoonbaar werden bevonden.

De rechtbank besluit dat de tenlastelegging afdoende bewezen is in hoofde van beklaagde.

2.2.2. Tenlastelegging A.II.

Op 07.02.2011 voerde wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid, met bijstand van technicus een controle uit in het pand aan de , eigendom van beklaagde.

Aangezien er tijdens deze controle enkele woongelegenheden niet toegankelijk waren, werd er een tweede controle uitgevoerd op 14.02.2011.

Het pand betrof een gesloten bebouwing met 2,5 bouwlagen onder de kroonlijst. De woning was zonder stedenbouwkundige vergunning opgedeeld in enerzijds kamers (op gelijkvloers en eerste verdieping) en anderzijds een woning (op de tweede verdieping).

Tijdens deze twee controles werden er verschillende gebreken vastgesteld, met name (kort samengevat):

- aan het gebouw: in de voorgevel vertrokken vanuit de boven- en benedenhoeken van de ramen ernstige diagonale barsten in het gevelmet-

selwerk, de hoofdzekeringskast, gasmeter en watermeter bevonden zich in kamer zodat deze niet voor alle bewoners van de andere entiteiten bereikbaar waren, de muur tussen kamer en de bergplaats (waar de gasgeisers was bevestigd) vertoonde een ernstige barst, de stopcontacten aan de buitenmuur en in de keuken waren onvoldoende in de muur bevestigd, de gasgeiser was enkel toegankelijk via kamer 002 en dus niet voor alle entiteiten bereikbaar, er was geen onderverluchting voorzien in de deur van de berging waar zich de gasgeiser en de CV-installatie bevonden; er werden 36 strafpunten weerhouden;

- aan de gemeenschappelijke kook-/leefruimte: er was geen rechtstreekse verluchtingsmogelijkheid, er was geen natuurlijke verlichting, het keukenmeubilair was op meerdere plaatsen beschadigd en de afvoerbuis van de dampkap eindigde in de inkomhal; er werden 6 strafpunten weerhouden;
- aan de gemeenschappelijke badfunctie: op het plafond boven de douche en op de wanden van de doucheruimte waren condenserend vocht en schimmelvorming aanwezig, in de douchewand ontbraken een aantal tegels en er was geen verluchtingsmogelijkheid in het lokaal; er werden 10 strafpunten weerhouden;
- aan het gemeenschappelijk toilet: er was geen rechtstreekse verluchtingsmogelijkheid; er werden 13 strafpunten weerhouden;
- aan kamer (0/1, gelijkvloers voor): de hoofdzekeringskast en de elektriciteitsmeters van de andere entiteiten bevonden zich in deze kamer; er werden 37 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden; de kamer was ook te klein voor bewoning door één persoon (10,92 m²);
- kamer (0/2, gelijkvloers achter): er waren sporen van insijpelend vocht met schade aan het plafond van de kamer, naast de deur en net boven de vloer ontbrak de bepleistering en er ontbraken plinten; er werden 41 stafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden; de kamer was ook te klein voor bewoning door één persoon (10,31 m²);
- kamer (1/1, eerste verdieping voor): in de hoek van het plafond zat een gat; er werden 37 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden;
- kamer (1/2, eerste verdieping achter): er waren sporen van insijpelend vocht aan het plafond en er ontbraken plinten aan de deur en aan de schouw; er werden 40 strafpunten weerhouden en de kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden;
- (er werden ook gebreken aan woning op de tweede verdieping vastgesteld, doch deze worden hierna, onder punt 2.2.3. bij de beoordeling van tenlastelegging B.I., besproken).

De vaststellingen werden gestaafd met fotomateriaal.

Enkele kamers werden verhuurd door beklaagde, met name:

- kamer aan deze verklaarde er sinds twee jaar te wonen en € 250,00 huur te betalen met inbegrip van water, gas en elektriciteit; hij stelde geen klachten te hebben over de woning;
- kamer aan ; volgens de huurovereenkomst ging de huur in op 15.10.2010 en bedroeg de huurprijs € 270,00.

Beklaagde verklaarde op 01.03.2011 dat:

- kamer werd verhuurd aan dewelke € 230,00 per maand betaalde, alles inbegrepen (volgens de huurovereenkomst ging de huur in op 01.01.2008);
- kamer werd verhuurd aan dewelke € 250,00 per maand betaalde, alles inbegrepen;
- kamer werd verhuurd aan , dewelke € 250,00 per maand betaalde, alles inbegrepen (volgens de huurovereenkomst ging de huur in op 15.10.2010);
- kamer werd verhuurd aan dewelke € 230,00 per maand betaalde, alles inbegrepen (volgens de huurovereenkomst ging de huur in op 01.01.2008).

Er werd op 15.09.2011 een herstelvordering opgesteld en overgemaakt aan de procureur des Konings.

De rechtbank is van oordeel dat uit de hierboven aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur, dewelke meer gedetailleerd beschreven zijn in het strafdossier en dewelke gestaafd werden met fotomateriaal, afdoende blijkt dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan deze tenlastelegging, door in de periode tussen 13.02.2009 en 15.02.2011 kamers in het pand aan de te verhuren, terwijl deze niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidnormen.

Ook hier werpt beklaagde op dat de tijdsduur gedurende welke de betichting werd begaan dient te worden beperkt tot de datum waarop de vaststellingen gebeurden, aangezien niet is aangetoond dat de toestand voor en na de vaststellingen dezelfde was als tijdens de vaststellingen, noch dat er bewoning was na de vaststellingen.

Opnieuw is de rechtbank van oordeel dat uit de voorliggende elementen van het strafdossier afdoende blijkt dat de kamers gedurende de ganse incriminatieperiode niet voldeden aan de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen. Er werden ook hier een heleboel structurele problemen vastgesteld waarvan dient of mag aangenomen worden dat deze gedurende de ganse periode van verhuur aanwezig waren (bv.: hoofdzekeringskast, gasmeter en watermeter bevonden zich in kamer zodat deze niet voor alle bewoners van de andere entiteiten bereikbaar waren, de gasgeiser was enkel toegankelijk via kamer en dus niet voor alle entiteiten bereikbaar, er was geen onderverluchting voorzien in de deur van de berging waar zich de gasgeiser en de CV-installatie bevonden, geen rechtstreekse verluchtingsmogelijkheid en geen natuurlijke verlichting in de gemeenschappelijke keuken, geen verluchtingsmogelijkheid in de badkamer, kamer te klein voor bewoning door één persoon, ...).

De rechtbank besluit dat de tenlastelegging afdoende bewezen is in hoofde van beklaagde.

2.2.3. Tenlastelegging B.I.

Zoals hierboven (onder 2.2.2. betreffende de tenlastelegging A.II.) reeds werd aangehaald, werd er op 07.02.2011 en op 14.02.2011 door woninspecteur met bijstand van technicus een controle uitgevoerd in het pand aan de len, eigendom van beklaagde.

Naast de hierboven reeds aangehaalde gebreken aan de in het pand aanwezige kamers, werden er ook gebreken aan het gebouw en aan de woonst op de tweede verdieping vastgesteld, met name (kort samengevat):

- aan het gebouw: in de voorgevel vertrokken vanuit de boven- en benedenhoeken van de ramen ernstige diagonale barsten in het gevelmetselwerk, de hoofdzekeringskast, gasmeter en watermeter bevonden zich in kamer zodat deze niet voor alle bewoners van de andere entiteiten bereikbaar waren, de muur tussen kamer en de bergplaats (waar de gasgeisers was bevestigd) vertoonde een ernstige barst, de stopcontacten aan de buitenmuur en in de keuken waren onvoldoende in de muur bevestigd, de gasgeiser was enkel toegankelijk via kamer en dus niet voor alle entiteiten bereikbaar, er was geen onderverluchting voorzien in de deur van de berging waar zich de gasgeiser en de CV-installatie bevonden; er werden 36 strafpunten weerhouden;
- aan woning op de tweede verdieping: insijpelend vocht met schade en schimmelvorming net onder het plafond, een beschadigde toegangsdeur, een aan de toegangsdeur ontbrekende deurhendel, een te steile trap en onstabiele leuning, geen rechtstreekse verluchting in de badkamer en in het toilet, en een TL-lamp zonder afschermkap boven de douche; er werden 49 strafpunten weerhouden en de woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De vaststellingen werden gestaafd met fotomateriaal.

Er werd niemand aangetroffen in de woning, doch deze vertoonde wel duidelijke tekenen van bewoning (niet bedorven etenswaren, vuilbakken, reinigingsproducten TV, kleding, ...).

Beklaagde verklaarde op 01.03.2011 dat de studio werd verhuurd aan een Marokkaan waarvan hij de naam niet kende, dewelke er € 400,00 per maand voor betaalde, alles inbegrepen. Volgens de overhandigde huurovereenkomst werd er met ingang van 28.05.2010 verhuurd aan

Er werd op 15.09.2011 een herstelvordering opgesteld en overgemaakt aan de procureur des Konings.

Op 21.06.2013 ontving de wooninspecteur vanwege de Stad Mechelen een melding van herstel. Op 09.07.2013 vroeg de nieuwe eigenaar, de heer telefonisch om de uitgevoerde werken te controleren. Bij controle op 31.07.2013 werden er geen gebreken meer vastgesteld.

De rechtbank is van oordeel dat uit de hierboven aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur, dewelke meer gedetailleerd beschreven zijn in het strafdossier en dewelke gestaafd werden met fotomateriaal, afdoende blijkt dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan deze tenlastelegging, door een wooneenheid in het pand aan de te verhuren, terwijl deze niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

In de tenlastelegging B.I. wordt door het Openbaar Ministerie de incriminatieperiode "tussen 13 februari 2009 en 15 februari 2011" weerhouden. Uit het strafdossier, en meer bepaald de hieraan gevoegde kopie van de huurovereenkomst. bliikt enkel dat er met ingang van 28.05.2010 werd verhuurd aan Uit niets blijkt dat beklaagde de studio in kwestie reeds vóór 28.05.2010 verhuurde. De incriminatieperiode van de tenlastelegging B.I. dient dan ook te worden beperkt en heromschreven als volgt: "tussen 27 mei 2010 en 15 februari 2011".

Voor het overige is de rechtbank van oordeel dat uit de voorliggende elementen van het strafdossier afdoende blijkt dat de woning gedurende de ganse huurperiode niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Er werden ook hier een heleboel structurele problemen vastgesteld waarvan dient of mag aangenomen worden dat deze gedurende de ganse periode van verhuur aanwezig waren (bv.: hoofdzekeringskast, gasmeter en watermeter bevonden zich in kamer zodat deze niet voor de bewoner van de woning bereikbaar was, de gasgeiser was enkel toegankelijk via kamer te steile trap, geen rechtstreekse verluchting in de badkamer, ...).

De rechtbank besluit dat de tenlastelegging, met heromschreven incriminatieperiode, afdoende bewezen is in hoofde van beklaagde.

2.2.4. Tenlastelegging B.II.

Op 16.09.2011 voerde wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid, met bijstand van technicus een controle uit in het pand aan de eigendom van beklaagde en van

Het pand betrof een gesloten bebouwing met 2 bouwlagen onder de kroonlijst, dat, zonder stedenbouwkundige vergunning, was opgedeeld in twee woongelegenheden, met name één zelfstandige woning op het gelijkvloers en één zelfstandige woning op de eerste verdieping en dakverdieping.

Tijdens deze controle werden er verschillende gebreken vastgesteld, niet aan het gebouw zelf, doch wel aan de wooneenheden, met name (kort samengevat):

- aan woning A (gelijkvloers): doorheen de schuine dakvlakken was er achteraan ernstig insijpelend vocht met schimmelvorming en ook langs-

heen de scheidingsmuur was er ernstig insijpelend vocht met schimmelvorming, de OSB-platen van het plafond op het schuine dakvlak waren door de vochtinsijpeling verweerd en de afwerking aan de onderzijde van het schuine dakvlak ontbrak, er was opstijgend en doorslaand vocht met schimmelvorming aanwezig in de gemeenschappelijke muren van de leefruimte, aan het keukenraam onder het raamtablet en boven het keukenraam, de gebroken beglazing in het schuine dakvlak achteraan was afgezet met OSB-platen en bedekt met roofing, door opstijgend vocht viel een deel van de muurplinten van de muur, in de gang naar de keuken lag een gebroken vloertegel, de keldermuren waren vochtig en er stond water op de keldervloer, er was insijpelend vocht met lichte schimmelvorming boven de toegangsdeur in de leefruimte, er brokkelde pleisterwerk van de muur, de trap naar de kelder was sterk verweerd, de afvoerbuis onder de gootsteen helde in de verkeerde richting, het toilet was niet afgescheiden van de woon/keukenfunctie (plooideur) en er was onvoldoende rechtstreekse natuurlijke verlichting in de leefkamer; er werden 49 strafpunten weerhouden en de woning werd ongeschikt en onbewoonbaar geacht;

- aan woning B (eerste verdieping): op de buitenmuur van de keuken was er boven het raam licht condenserend vocht met schimmelvorming aanwezig, in de trappenhal was er doorslaand vocht met lichte blaasvorming in het schilderwerk zichtbaar, de trappen in de woning hadden geen trapleuning en het tweede deel van de trappen was te steil, het toilet was niet afgescheiden van de woon/keukenfunctie (plooideur), in de slaapkamer op de zolderverdieping was er onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig, er was een fijne barst in de wand van de leefruimte, de aansluiting rondom het verluchtingsgat in het plafond boven de douche van de badkamer was niet afgewerkt; er werden 21 strafpunten weerhouden en de woning werd ongeschikt geacht.

De vaststellingen werden gestaafd met fotomateriaal.

De woningen werden allen verhuurd door beklaagde, met name:

- woning A aan volgens het huurcontract was de huur ingegaan op 01.11.2009 en werd er € 450,00 huur betaald; de heer verklaarde sinds 01.01.2009 in de woning te wonen en € 420,00 huur te betalen; de heer stelde dat er veel vocht in de kelder was en geen verwarming, dat de muren vochtig waren, dat hij de eigenaar verschillende malen had gebeld en dat deze dit zou laten herstellen, doch dat de aannemers niet wilden starten omdat de eigenaar blijkbaar niet goed betaalde;
- woning B aan volgens het huurcontract was de huur ingegaan op 01.11.2010 en werd er een huurprijs van € 400,00 betaald; de heer verklaarde er bijna één jaar te wonen, € 400,00 huur te betalen, en enkele maanden geleden een waterlek te hebben gehad die de eigenaar na 2 dagen kwam herstellen; de heer stelde geen problemen te hebben met de eigenaar.

Er werd op 21.11.2011 een herstelvordering opgesteld en overgemaakt aan de procureur des Konings.

De rechtbank is van oordeel dat uit de hierboven aangehaalde vaststellingen van de wooninspecteur, dewelke meer gedetailleerd beschreven zijn in het strafdossier en dewelke gestaafd werden met fotomateriaal, afdoende blijkt dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan deze tenlastelegging, door in de periode tussen 01.02.2009 en 17.09.2011 wooneenheden in het pand aan de te verhuren, terwijl deze niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Ook hier werpt beklaagde op dat de tijdsduur gedurende welke de betichting werd begaan dient te worden beperkt tot de datum waarop de vaststellingen gebeurden, aangezien niet is aangetoond dat de toestand voor en na de vaststellingen dezelfde was als tijdens de vaststellingen, noch dat er bewoning was na de vaststellingen.

Opnieuw is de rechtbank van oordeel dat uit de voorliggende elementen van het strafdossier afdoende blijkt dat de twee woningen in kwestie gedurende de ganse incriminatieperiode niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Er werden ook hier een heleboel structurele problemen vastgesteld waarvan dient of mag aangenomen worden dat deze gedurende de ganse periode van verhuur aanwezig waren (bv.: toilet niet voldoende afgescheiden van de woon/keukenfunctie, onvoldoende rechtstreekse natuurlijke verlichting in de leefkamer, te steile trappen, zeer ernstige vochtproblematiek die onmogelijk van de ene op de andere dag kan ontstaan, ...).

De rechtbank besluit dat de tenlastelegging afdoende bewezen is in hoofde van beklaagde.

De feiten weerhouden onder de enige tenlastelegging in de zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11, en de feiten onder de tenlasteleggingen A.I. en A.II. in de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11, waren op het moment van de feiten strafbaar gesteld door artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, en zijn na opheffing bij artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, strafbaar gebleven volgens de bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode. De feiten onder de tenlasteleggingen B.I. en B.II. in de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11 zijn strafbaar gesteld door artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

3. De straftoemeting

3.1.

Bij de straftoemeting dient enerzijds rekening te worden gehouden met de persoonlijkheid van de beklaagde, en anderzijds met de ernst en het laakbaar karakter van de ten laste gelegde feiten.

De feiten zijn ernstig en getuigen in hoofde van beklaagde van een gebrek aan normbesef en een absoluut gebrek aan respect voor de fysieke en geestelijke gezondheid van zijn huurders, die ontegensprekelijk in het gedrang kwam door de in de verhuurde wooneenheden aanwezige gebreken zoals elektrocutiegevaar, schimmelvorming, gevaarlijke trappen, gebrek aan verluchting, te kleine woonoppervlakte, ...

Gelet op de aard en de zwaarwichtigheid van de feiten, komt de hierna bepaalde straftoemeting verantwoord voor.

Alle (in de beide, samengevoegde dossiers) bewezen verklaarde feiten zijn bovendien de uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat bij toepassing van artikel 65 van het strafwetboek maar één straf dient te worden uitgesproken, met name de zwaarste.

Er wordt ook rekening gehouden met het strafrechtelijk verleden van beklaagde. Beklaagde liep in het verleden reeds twee correctionele veroordelingen op. Daarbij liep beklaagde ook reeds een veroordeling op voor gelijkaardige feiten, met name bij vonnis van de correctionele rechtbank te Mechelen van 17.10.2007 ingevolge de verhuur van ongeschikte kamers (meer bepaald in het pand aan de zijnde het pand dat thans opnieuw het voorwerp uitmaakt van één van de voorliggende tenlasteleggingen, met name tenlastelegging A.I. in het dossier ME62.RW.101100-11). Beklaagde blijkt aldus geen lessen te hebben getrokken uit deze voorgaande veroordeling wegens gelijkaardige feiten.

Rekening houdend met al deze elementen, en dan voornamelijk de ernst en de aard van de vastgestelde gebreken aan de verhuurde wooneenheden, het gegeven dat beklaagde in maar liefst vier panden wooneenheden verhuurde die niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten voldeden, en het feit dat beklaagde reeds eerder voor dergelijke feiten werd veroordeeld, acht de rechtbank de hierna bepaalde geldboete gepast als bestraffing van de voorliggende feiten en als stimulans voor beklaagde om zich in de toekomst wel van dergelijke feiten te onthouden.

3.2.

Het Openbaar Ministerie vordert lastens beklaagde (in het dossier ME62.RW.101100-11) de verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel van € 42.340,00. Dit bedrag is samengesteld als volgt:

- 30 maanden x € 250,00 / maand = € 7.500,00;
- 12 maanden x € 270,00 / maand = € 3.240,00;

- 25 maanden x € 250,00 / maand = € 6.250,00;
- 24 maanden x € 250,00 / maand = € 6.000,00;
- 7 maanden x € 270,00 / maand = € 1.890,00;
- 33 maanden x € 420,00 / maand = € 13.860,00;
- 9 maanden x € 400,00 / maand = € 3.600,00.

Beklaagde werpt op dat de vordering van de procureur des Konings *"deels onontvankelijk obscuri libelli"* is.

Wanneer de omschrijving van het feit in de dagvaarding wel is bepaald, maar niet voldoende nauwkeurig is, moet de rechter aan de partijen daarvan kennis geven met het oog op een mogelijke precisering. Het enkele feit echter dat het voorwerp van het misdrijf algemeen is bepaald, heeft niet tot gevolg dat de strafvordering daardoor niet ontvankelijk is. (in die zin o.a. Cass. 18 oktober 2011 (A.R. P.11.0481.N), http://jure.juridat.just.fgov.be/?lang=nl (justel nr N-20111018-3); Cass. 5 april 2011 (P.10.1715.N), http://jure.juridat.just.fgov.be/?lang=nl (justel nr N-20110405-8), *R.W.* 2011-12, p. 1470-1471)

Aan de verplichting van de artikelen 6.3.a EVRM en 14.3.a IVBPR om de beklaagde in de bijzonderheden op de hoogte te stellen van de aard en de reden van de tegen hem ingebrachte beschuldiging, is voldaan wanneer de beklaagde derwijze is verwittigd dat hij zijn recht van verdediging naar behoren heeft kunnen uitoefenen. Hiertoe volstaat het dat, op grond van de omschrijving van het feit in de dagvaarding of in de verwijzingsbeschikking, uit de elementen van het strafdossier uit te maken is welk precies feit bedoeld wordt zodat de beklaagde met genoegzame zekerheid weet wat hem precies ten laste wordt gelegd en hij zijn verdediging kan voordragen.

De vordering tot verbeurdverklaring zoals opgenomen in de dagvaarding bevat een gedetailleerde berekening van huurprijzen en huurperiodes, doch specifieert niet de concrete wooneenheden of de concrete verhuurders.

De rechtbank is van oordeel dat enig nazicht van de berekening door het Openbaar Ministerie weliswaar eenvoudiger zou geweest zijn indien de berekening zou opgesplitst zijn per concreet verhuurde wooneenheid of huurder. De rechtbank meent evenwel dat de voorliggende berekening op basis van het voorliggende strafdossier beklaagde voldoende in staat moet stellen om zelf na te gaan of de berekening steun vindt in de elementen van het strafdossier en meer concreet overeenstemt met werkelijk geïnde huurgelden.

De voorliggende vordering tot verbeurdverklaring kon misschien nog beter verduidelijkt worden, doch is volgens de rechtbank wel voldoende duidelijk om beklaagde toe te laten om zich er op te verdedigen.

Uit de voorliggende elementen van het strafdossier blijkt dat beklaagde, voor wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen en gedurende de bewezen verklaarde incriminatieperiodes, de volgende huurgelden ontving:

- voor het pand aan de [redacted]:
  - van huurder [redacted] (kamer [redacted]): € 250,00 gedurende 30 maanden (van 01.10.2008 t.e.m. 21.03.2011), hetzij **€ 7.500,00** in totaal;
  - van huurder [redacted] (kamer [redacted]): € 270,00 gedurende 8 maanden (van 24.08.2010 t.e.m. 21.03.2011), hetzij **€ 2.160,00** in totaal (het Openbaar Ministerie weerhoudt 12 maanden, doch dit stemt niet overeen met de bewezen huurperiode binnen de bewezen verklaarde incriminatieperiode; de rechtbank kan geen verbeurdverklaring bevelen voor de periode na de weerhouden incriminatieperiode);
  - van huurder [redacted] (kamer [redacted]: € 250,00 gedurende 25 maanden (van 01.02.2009 t.e.m. 21.03.2011 is 26 maanden, doch het Openbaar Ministerie vraagt slechts 25 maanden), hetzij **€ 6.250,00**;
- voor het pand aan de Veluwestraat 44 te Mechelen:
  - van huurder [redacted] (kamer [redacted]): € 250,00 gedurende 24 maanden (twee jaar voor de controle), hetzij **€ 6.000,00**;
  - van huurder [redacted] (kamer [redacted]): € 270,00 gedurende 5 maanden (van 15.10.2010 t.e.m. 15.02.2011), hetzij **€ 1.350,00** in totaal (dus niet de door het Openbaar Ministerie weerhouden 7 maanden);
- voor het pand aan de [redacted]
  - van huurder [redacted] (woning [redacted]): € 420,00 gedurende 33 maanden (van 01.01.2009 t.e.m. 16.09.2011), hetzij **€ 13.860,00** in totaal;
  - van huurder [redacted] (woning [redacted]: € 400,00 gedurende 9 maanden (van 01.11.2010 t.e.m. 16.09.2011 is 11 maanden, doch het Openbaar Ministerie vraagt slechts 9 maanden), hetzij **€ 3.600,00** in totaal;

Totaal: **€ 40.720,00**

Het bedrag van € 40.720,00 komt in aanmerking als vermogensvoordeel dat kan verbeurd verklaard worden.

Beklaagde argumenteert dat de huurgelden verkregen zijn uit het verhuren van woongelegenheden, hetgene op zich niet strafbaar is. De rechtbank wijst er wat dit betreft op dat de huurgelden bekomen werden uit de verhuur van kamers of woningen die niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, hetgeen wel strafbaar is en waarvoor beklaagde bij deze ook veroordeeld wordt.

De vordering tot verbeurdverklaring van het Openbaar is gegrond voor een vermogensvoordeel van € 40.720,000.

3.3.

De rechtbank is van oordeel dat voor wat betreft een gedeelte van de uitgesproken geldboete en een gedeelte van de uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen de gunst van het uitstel kan worden toegestaan, zoals hierna bepaald, in de hoop dat zulks zal volstaan voor beklaagde als aansporing om zich in de toekomst van dergelijke feiten te onthouden. (volledigheidshalve merkt de rechtbank op dat de wijziging van artikel 8 van de probatiewet bij artikel 52 van de wet van 11.02.2014 houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen

en de gerechtskosten in strafzaken, als "strengere wet", slechts van toepassing is op feiten van na de inwerkingtreding van deze wet, zodat uitstel van de verbeurdverklaring nog mogelijk is)

Beklaagde dient wel te weten dat bij een veroordeling naar aanleiding van een nieuw feit in de proeftijd het thans verleende gedeeltelijk uitstel kan worden herroepen.

4. <u>De herstelvorderingen</u>

De wooninspecteur vordert om beklaagde te veroordelen tot uitvoering van verschillende herstelvorderingen, meer bepaald betreffende de panden:
- aan de
- aan de
- aan de

De wooninspecteur stelt dat deze drie panden niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingwerken, en dit omwille van de erop rustende stedenbouwkundige inbreuken. Er wordt dan gevorderd om beklaagde te veroordelen om aan de drie panden een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de panden te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Daarbij wordt tevens gevorderd dat:
- de werken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden na de uitspraak, onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 (voor het pand aan de wordt een dwangsom van € 125,00 per dag voorgesteld) per dag na vernoemde termijn, niet zijnde een dwangsomtermijn;
- voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur gemachtigd wordt om in uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien;
- de wooninspecteur gemachtigd wordt om de kosten bedoeld in artikel 15, §1, zesde lid (thans artikel 17bis, §2) van de Vlaamse wooncode te verhalen op de veroordeelde;
- de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

Zoals hierboven reeds aangehaald werden er door de wooninspecteur verschillende herstelvorderingen opgesteld, met name:
- betreffende het pand aan de te op 26.09.2011;
- betreffende het pand aan de te op 10.10.2011;
- betreffende het pand aan de te op 21.11.2011.

Deze herstelvorderingen van de wooninspecteur werden allen uitvoerig gemotiveerd, waarbij werd verwezen naar de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken en strafpunten, zoals hierboven reeds aangehaald.

Uit deze vaststellingen blijkt dat deze drie door beklaagde verhuurde panden niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De drie panden komen niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingwerken, en dit omwille van de erop rustende stedenbouwkundige inbreuken, meer bepaald de indeling in verschillende woongeenheden zonder stedenbouwkundige verguning.

Het komt dan ook gepast voor om beklaagde, in toepassing van artikel 20bis van de Vlaamse wooncode, te veroordelen om aan de drie panden een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de panden te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beklaagde werpt op dat hij onmogelijk tot de herstelvorderingen kan veroordeeld worden, aangezien hij de panden in kwestie verkocht heeft.

Beklaagde brengt evenwel enkel een onderhandse "verkoop/aankoop belofte" voor betreffende het pand aan de

Hoe dan ook dient er op gewezen te worden dat niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht tot herstel kan veroordeeld worden, zodat de eventuele verkoop van de panden geen beletsel uitmaakt om beklaagde te veroordelen tot de herstelvorderingen.

Teneinde de uitvoering van de herstelmaatregelen te garanderen komt het tevens gepast voor om de veroordeling te koppelen aan de hierna bepaalde dwangsom, en om de wooninspecteur machtiging te verlenen om bij stilzitten van beklaagde te voorzien in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregelen, zoals hierna bepaald.

Gelet op de ernst en de aard van de gebreken aan de panden en de daaraan verbonden risico's voor eventuele bewoners van de panden, komt het tevens gepast voor om de bevolen herstelmaatregelen uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, teneinde de wooninspecteur toe te laten om een snelle uitvoering ervan na te streven.

De herstelvorderingen dienen dan ook te worden ingewilligd zoals hierna bepaald.

OM DEZE REDENEN :
DE RECHTBANK :

Gelet op de artikelen :

- 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 40, 41 van de wet van 15 juni 1935;
- 1, 1bis en 3 van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten, gewijzigd door de wet van 24 december 1993 en de wet van 28 december 2011;
- EU-verordening nr. 1103/97 van de Raad van 17 juni 1997 over de invoering van de euro;
- EU-verordening nr. 974/98 van de Raad van 3 mei 1998 over de invoering van de euro;
- 3 en 4 van de voorafgaande titel van het wetboek van strafvordering;
- 161, 162, 163, 179, 190, 193bis, 194 en 195 van het wetboek van strafvordering;
- 2, 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43 en 100 van het strafwetboek;
- 3, 4, 5, 6 en 8 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers;
- 5, 20 §1 en 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

door de voorzitter ter terechtzitting aangewezen.

Rechtsprekend op tegenspraak:

De zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11 en de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11 worden samengevoegd.

Heromschrijft de incriminatieperiode van de tenlastelegging B.I. als volgt: *"tussen 27 mei 2010 en 15 februari 2011"*.

Veroordeelt de beklaagde voor de vermengde en bewezen verklaarde tenlasteleggingen, met name de enige tenlastelegging in de zaak met notitienummer ME62.RW.101000-11 en de tenlasteleggingen A.I., A.II., B.I. en B.II. in de zaak met notitienummer ME62.RW.101100-11, tot een geldboete van 2.000,00 euro verhoogd met 45 opdeciemen en aldus gebracht op **11.000,00 euro** of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen ingevolge art. 40 Sw.

Beveelt ten aanzien van beklaagde de verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel ten belope van **€ 40.720,00 euro**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van dit vonnis gedurende drie jaar zal worden uitgesteld wat betreft:

- de helft van de geldboete (hetzij ten belope van 1.000,00 euro meer opdeciemen gebracht op 5.500,00 euro);
- de helft van de verbeurdverklaarde vermogensvoordelen (hetzij ten belope van een gedeelte van € 20.360,00);

uitgesproken lastens beklaagde.

Bepaalt de vervangende gevangenisstraf voor het met uitstel uitgesproken gedeelte van de geldboete op vijfenveertig dagen.

Beveelt aan beklaagde om, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 26.09.2011, aan **het pand aan de** een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de panden te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn van herstel op **zes (6) maanden** vanaf de betekening van dit vonnis.

Zegt dat de herstelmaatregel wordt opgelegd onder verbeurte van een **dwangsom van 125,00 euro per kalenderdag** vertraging in het voltooide herstel, met een maximum van 50.000,00 euro, en dit vanaf de dag volgend op de laatste dag van de gestelde hersteltermijn.

In het geval dat de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de gestelde termijn, wordt bevolen dat de wooninspecteur van ambtswege in de uitvoering van dit vonnis kan voorzien wat het herstel betreft, onder zijn leiding en toezicht van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, deze desnoods bijgestaan door de openbare macht.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is om alle uitvoeringskosten te vergoeden.

Verklaart de uitvoeringskosten invorderbaar op vertoon van een staat of afrekening, opgesteld door de bevoegde overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

Machtigt de wooninspecteur om de kosten vermeld in artikel 17bis, §2, te verhalen op de beklaagde.

Verklaart dit vonnis voor wat betreft de bevolen herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

Beveelt aan beklaagde om, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 10.10.2011, aan **het pand aan de** een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de panden te

slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn van herstel op **zes (6) maanden** vanaf de betekening van dit vonnis.

Zegt dat de herstelmaatregel wordt opgelegd onder verbeurte van een **dwangsom van 125,00 euro per kalenderdag** vertraging in het voltooide herstel, met een maximum van 50.000,00 euro, en dit vanaf de dag volgend op de laatste dag van de gestelde hersteltermijn.

In het geval dat de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de gestelde termijn, wordt bevolen dat de wooninspecteur van ambtswege in de uitvoering van dit vonnis kan voorzien wat het herstel betreft, onder zijn leiding en toezicht van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, deze desnoods bijgestaan door de openbare macht.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is om alle uitvoeringskosten te vergoeden.

Verklaart de uitvoeringskosten invorderbaar op vertoon van een staat of afrekening, opgesteld door de bevoegde overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

Machtigt de wooninspecteur om de kosten vermeld in artikel 17bis, §2, te verhalen op de beklaagde.

Verklaart dit vonnis voor wat betreft de bevolen herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

Beveelt aan beklaagde om, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 21.11.2011, aan **het pand aan de** een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de panden te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn van herstel op **zes (6) maanden** vanaf de betekening van dit vonnis.

Zegt dat de herstelmaatregel wordt opgelegd onder verbeurte van een **dwangsom van 125,00 euro per kalenderdag** vertraging in het voltooide herstel, met een maximum van 50.000,00 euro, en dit vanaf de dag volgend op de laatste dag van de gestelde hersteltermijn.

In het geval dat de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de gestelde termijn, wordt bevolen dat de wooninspecteur van ambtswege in de uitvoering van dit vonnis kan voorzien wat het herstel betreft, onder

zijn leiding en toezicht van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, deze desnoods bijgestaan door de openbare macht.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is om alle uitvoeringskosten te vergoeden.

Verklaart de uitvoeringskosten invorderbaar op vertoon van een staat of afrekening, opgesteld door de bevoegde overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

Machtigt de wooninspecteur om de kosten vermeld in artikel 17bis, §2, te verhalen op de beklaagde.

Verklaart dit vonnis voor wat betreft de bevolen herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering belopend tot heden op: 81,47 Euro

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28.12.1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door het K.B. van 13 november 2012 wordt beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Verplicht beklaagde bovendien tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro bij wijze van financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders. Zegt dat dit bedrag vermeerderd wordt met 50 deciemen en aldus 150,00 euro bedraagt.

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting op **31 oktober 2014**

Aanwezig :
- Y. Hendrickx, alleenzetelend rechter;
- het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het P.V. van de terechtzitting ;
- H. Huybrechts, griffier.

H. Huybrechts

Y. Hendrickx.