



Vonnisnummer / griffienummer <b>2017/1527</b>
Notitie nummer parket <b>GE55.L4.2086-15</b>
Datum van uitspraak <b>3 januari 2017</b>
Naam beklaagden

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen,  
afdeling Gent  
strafzaken**

**Vonnis**

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partij**:

....., geboren te ..... op .....  
wonende te Melle,

en het **openbaar ministerie** tegen:

....., verzekeringsmakelaar, geboren te ..... op .....  
wonende te Destebergen,

**beklaagd van:**

**A.**

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als onderverhuurder, in het pand gelegen te .....  
kadastraal gekend als  
....., eigendom van .....  
geboren te ..... op .....  
wonende te .....

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te ..... : In de periode van 01.09.2012 tot en met 22.09.2015

**vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis Strafwetboek**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 8.640 euro zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
  2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
  3. **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 gedurende de periode 01.09.2012 tot en met 22.09.2015 of 36 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 240 euro = 8.640 euro

**PROCEDURE**

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent op 11 juli 2016. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 6 september 2016.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 6 december 2016. Er werden conclusietermijnen bepaald.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings;
- de vordering van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ bijgestaan door meester Geraldine Quireyns, advocaat te 9000 Gent, Burggravenlaan 133;
- het verweer van de beklaagde, vertegenwoordigd door meester Jan Van Crombrugge, advocaat te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

3. De rechtbank vult de dagvaarding aan zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. De beklaagde is onderverhuurder van een woning gelegen te \_\_\_\_\_. De woning is eigendom van zijn moeder.

5. Op 15 maart 2015 kwam de lokale politie ter plaatse naar aanleiding van een woningbrand. De politie stelde vast dat de woning in slechte staat was. De lucht die via de dampkap werd aangezogen kwam opnieuw de kamer binnen.

Ter plaatse trof de politie \_\_\_\_\_ aan. Hij woonde reeds ongeveer 3 jaar in de woning en betaalde 240 euro huur, exclusief de kosten.

Op 20 mei 2015 verklaarde de beklaagde:

*"Ik ben inderdaad verhuurder van het pand gelegen te  
Op de benedenverdieping is mijn  
verzekeringkantoor gevestigd. De bovenverdieping wordt verhuurd  
aan Deze huurt de bovenverdieping sinds  
01/09/2012. Er werd samen met hem een huurovereenkomst  
opgesteld op 15/08/2012 met ingang op 01/09/2012. Dit contract  
werd door mezelf en de huurder getekend. Dit contract werd  
inderdaad niet geregistreerd. Intussen werd dit op 19/05/2015  
geregistreerd te boek blad vak  
De reden dat het contract niet werd geregistreerd is een  
vergetelheid. Voorheen waren de kamers verhuurd als  
studentenkamers. De reden van niet-registratie is zeker niet de  
mogelijke aanwezigheid van asbest. Bij mijn weten is er geen  
asbest aanwezig in de woning.  
Na de brand is de verzekering tussengekomen voor de schade aan  
de keuken van de woning. heeft voor de  
geleden schade 3.240 euro ontvangen voor de herstelling van de  
schade. Intussen zijn de herstellingswerken uitgevoerd.  
huurt nog steeds de woning en heeft geen  
intentie om deze te verlaten. Het huurcontract blijft lopen.  
Gezien de huurovereenkomst en de regeling na de brand denk ik  
niet dat er sprake kan zijn van verhuren met oog op abnormaal  
profijt."*

Op 29 juni 2015 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning. De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning kreeg 71 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

woonde er nog steeds.

6. Op 22 september 2015 verklaarde de beklaagde:

*"U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op  
29/06/2015 in de woning gelegen te  
is alleen eigenaar sinds de jaren '80 ongeveer.  
Zij is mijn moeder, zij is 100% volle eigenaar. Ik huur het volledige  
pand van haar. Zij is dementerend en kan moeilijk tot hier komen.  
Ze kan zich moeilijk nog verplaatsen. Ze verblijft nog thuis, maar  
krijgt veel zorgondersteuning en gaat 1x per week naar een  
dagverblijf. Toen ze klein was heeft ze nog in de woning gewoond*

*tijdens haar jeugdijaren. De woning was voordien eigendom van haar moeder, mijn grootmoeder, ik huur dus het volledige pand van mijn moeder en heb er mijn verzekeringskantoor op het gelijkvloers. Ik huur dat al sedert 1982 ongeveer. Bij het overlijden van mijn grootmoeder waren dat oorspronkelijk studentenkamers op de bovenverdieping. Beneden is het altijd kantoor geweest. Boven is er nooit echt een omvorming geweest naar een studio. Van in de jaren '60 waren het al studentenkamers.*

*werd aan mij aangebracht via ik  
denk dat ik het te huur gezet had en zo is daar  
komen wonen. Hij woont er sedert 15 augustus 2012.*

*Ik verhuur het pand aan voor de prijs van €  
240 (+ € 60 voorschot verbruik), Er is een schriftelijke  
huurovereenkomst afgesloten op 15/08/2012 voor een duur van 3  
jaar. De betaling gebeurt cash of per overschrijving. Hij betaalt  
meestal per overschrijving. Soms betaalt het OCMW ook de huur  
voor hem.*

*De betaling gebeurt onregelmatig. Momenteel heeft hij geen  
achterstal voor zijn huur, enkel op verbruik. De meubels in de  
woning zijn van mij.*

*Ik liet het huurcontract registeren.*

*Voor hem verhuurde ik het als studentenkamers. Zo is het bij hem  
uiteindelijk ook gestart, hij huurde een studentenkamer. Van de  
zolder heeft hij een opslagplaats gemaakt. Het toilet beneden  
gebruikt hij niet meer en hij heeft nu zelf een toilet geïnstalleerd  
boven. De werken die hij daar uitgevoerd heeft, waren niet echt in  
afpraak met mij. Voor mij is dat niet echt van belang."*

7. Op 1 april 2016 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen melding van volledig herstel gebeurd was.

### **Beoordeling**

8. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de betrokken woning werd onderverhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten.

De telastlegging wordt door de beklaagde niet betwist.

De enige telastlegging (zoals aangevuld) is bewezen.

## **Straf**

9. De feiten kunnen krachtens artikel 20, lid 1, Vlaamse Wooncode worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro, of met een van die straffen alleen.

10. Het openbaar ministerie vorderde een effectieve geldboete van 500 euro en de verbeurdverklaring van 8.640 euro.

11. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

Om die reden gaat de rechtbank niet in op de vraag tot opschorting van de uitspraak van veroordeling.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke

inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De beklaagde werd in het verleden reeds eenmaal veroordeeld door de politierechtbank.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Een deel van de geldboete kan met uitstel worden opgelegd en zal gelden als waarschuwing. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

*Verbeurdverklaring vermogensvoordeel*

**12.** Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 8.640 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf heeft verkregen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring van 8.640 euro dringt zich op.



## WOONHERSTEL

**13.** De wooninspecteur vorderde op 26 augustus 2015 het herstel.

De wooninspecteur vordert het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand en de woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en er geen gebreken meer overblijven.

De wooninspecteur vordert de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis, §2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde.

Zij vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

**14.** De huidige toestand van het pand is niet gekend. De wooninspecteur handhaaft haar herstellvordering.

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode).

Uit het dossier blijkt niet dat de beklaagde de gevorderde herstelmaatregelen uitvoerde. Bij gebrek aan hercontrole kan de rechtbank niet aannemen dat het pand in overeenstemming werd gebracht met de kwaliteitsvereisten.

**15.** De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur is bijgevolg gegrond en moet worden opgelegd aan de beklaagde.

**16.** De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

**17.** De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte 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 (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

**18.** Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag per pand moet worden opgelegd gelet op het falen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklaagde een financiële afweging zou maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

**19.** Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

20. De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

## BURGERRECHTELIJK

21. huurde de woning gedurende de incriminatieperiode. Hij stelde zich burgerlijke partij en vorderde in een eerste nota met burgerlijkepartijstelling een bedrag van 15.020 euro, bestaande uit 11.280 euro betaalde huurgelden, 1.740 euro verhuiskosten en 2.000 euro voor de werken die hij na zijn verhuis dient uit te voeren in zijn nieuwe woning.

Op de openbare terechtzitting van 6 december 2016 legde zijn raadsman een nieuwe nota met burgerlijkepartijstelling neer. Dit gebeurde na het verstrijken van de bepaalde conclusietermijnen. De nota wordt uit de debatten geweerd. De rechtbank houdt slechts rekening met de eerste nota burgerlijkepartijstelling.

De burgerlijke partij was huurder van de woning die ongeschikt en onbewoonbaar was en dus niet mocht verhuurd worden. Hij betaalde 240 euro per maand. Hij voerde werken uit in de woning.

Door de misdrijven heeft hij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft hij er wel een beperkt genot van gehad.

Hij woont nog steeds in de woning, zodat geen verhuiskosten kunnen worden toegekend.

Een schadevergoeding van 3.500 euro is billijk en toewijsbaar.

22. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

## KOSTEN

23. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

24. De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

25. De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 wet van 15 juni 1935,  
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 44, 45, 100 Strafwetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

Vult de dagvaarding aan als volgt:

"(...)

beklaagd van :

A.

(...)

als onderverhuurder, in het pand gelegen te  
kadastraal gekend als

### **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en  
bewezen verklaarde telastlegging A (zoals aangevuld) tot een **geldboete**  
van **1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro of een  
vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **500 euro**,  
vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, van de opgelegde  
geldboete en voor 1 maand en 15 dagen van de vervangende  
gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 8.640 euro**.

### **KOSTEN en BIJDAGEN**

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het  
Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke  
Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd  
met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten  
in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt hem tot de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie  
begroot op 96,23 euro.

## WOONHERSTEL

Beveelt aan het pand gelegen te kadastraal gekend als alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

## BURGERRECHTELIJK

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en deels gegrond.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van 3.500 euro te vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 12 maart 2014 (gemiddelde datum) tot

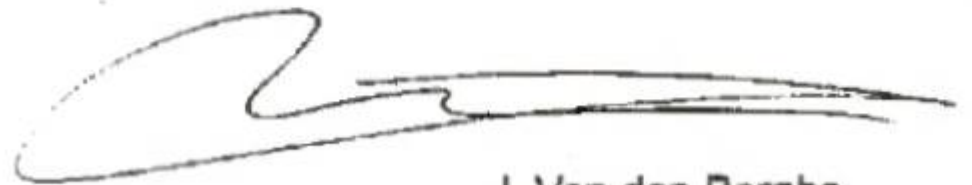
heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden en de kosten begroot op 780 euro rechtsplegingsvergoeding.

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **3 januari 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Muriel D'Asseler, griffier, in aanwezigheid van Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings.



M. D'Asseler



J. Van den Berghe