



Vonnisnummer / Griffiënummer 3297, 2024
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 november 2024
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 19CO21497 Rolnummer Notitiënummer parket DE66.WI.101000/2019

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

EISER TOT HERSTEL

De **Wooninspecteur**
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22
met KBO-nummer 0316.380.841

vertegenwoordigd door meester

loco meester

, advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE

RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
elektrotechnicus
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk:**

1 Een gebrekkige woning) te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van ; geboren , wonende
te verleden bij akte van 05.08.1985 door notaris
te in de periode van 29 januari 2019 tot en met 1 december 2019 (St. 1 OK 1 eerste controle
- St. 88 OK 1 verlaten pand)

2 Een gebrekkige woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van ; geborene , wonende
te , verleden bij akte van 05.08.1985 door notaris
te in de periode van 29 januari 2019 tot en met 24 januari 2020 (St. 1 eerste controle OK 1-
St. 99 hercontrole OK 1)

3 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van ; geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te in de periode van 25 april 2019 tot en met 11 maart 2021 (St. 1 eerste controle + St. 86
huurcontract + St. 81 en St. 135-136 OK2)

4 Een ongeschikte woning (te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geborer
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris ;
te op 25 april 2019 (St. 1 eerste controle + St. 89 huurcontract + St. 81 OK 2)

5 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van ; geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te op 25 april 2019 (St. 1 eerste controle + St. 92 huurcontract + St. 81 OK2)

6 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te op 25 april 2019 (St. 1 eerste controle + St. 94 huurcontract + St. 81 OK2)

7 Een ongeschikte woning) te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris ;
te in de periode van 25 april 2019 tot en met 11 maart 2021 (St. 1 eerste controle + St. 98
huurcontract + St. 81 en St. 137 OK2)

8 Een ongeschikte woning () te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te in de periode van 25 april 2019 tot en met 11 maart 2021 (St. 1 eerste controle + St. 102
huurcontract + St. 81 en St. 135-136 OK2)

9 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te op 25 april 2019 (St. 1 eerste controle + St. 104 huurcontract + St. 81 OK2)

10 Een ongeschikte woning) te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van ; geboren
wonende te , verleden bij akte van 20.12.1991 door
notaris
te in de periode van 25 april 2019 tot en met 11 maart 2021 (St. 1 eerste controle + St. 107
huurcontract + St. 81 en St. 135-136 OK2)

11 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van ; geboren
, wonende te , verleden bij akte van 09.03.2006 door
notaris
te op 16 mei 2019 (St. 2 OK3)

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; na 1 januari 2021 strafbaar gesteld door art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; na 1 januari 2021 strafbaar gesteld door art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.000 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 incriminatieperiode

-huuropbrengst tenlastelegging A.2.: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 6.000 euro (st. 4)

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid overgeschreven dagvaarding waardoor de zaak bij haar aanhangig werd gemaakt.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzitting van 7 oktober 2024. De rechtbank hernam de zaak daarbij van bij het begin, gelet op haar gewijzigde samenstelling.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van , Eerste substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Tenlasteleggingen A.1 en A.2: verval van de strafvordering

Uit het strafdossier blijkt dat het openbaar ministerie m.b.t. tenlasteleggingen A.1 en A.2 voor het aanhangig maken van de zaak bij deze rechtbank, een minnelijke schikking voorstelde aan beklaagde.

Op de terechtzitting van 7 oktober 2024 bevestigde het openbaar ministerie dat zij tijdige betaling van de voorgestelde minnelijke schikking ontving.

De rechtbank stelt bijgevolg het verval van de strafvordering vast wat tenlasteleggingen A.1 en A.2 betreft.

3.2 Bespreking van de schuldvraag wat de overige tenlasteleggingen betreft

1.

Beklaagde moet zich onder tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11 voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, met de omstandigheid dat er een gewoonte van werd gemaakt.

2.

Tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11 hebben betrekking op het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten, voor zover bewezen, werden strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (B.S. 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld. Sinds 1 januari 2021 zijn de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot dan vastgelegd waren in artikel 5 § 1 van de Vlaamse Wooncode, opgenomen in artikel 3.1, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1°gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

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

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

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken van zijn de categorie II of III.

Een inbreuk op de woningkwaliteitsvereisten is sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorziet in een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro voor het verhuren van een niet-conforme woning.

Indien er sprake is van een gewoonte, worden de feiten op grond van artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro. Artikel 20, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse wooncode bevatte tot de opheffing ervan op 1 januari 2021 dezelfde strafverzwarende omstandigheid.

De feiten van tenlastelegging A, voor zover bewezen, zijn ook na de wetswijziging van 1 januari 2021 strafbaar gebleven en worden nog steeds strafbaar gesteld met dezelfde straffen, met inbegrip van de vermelde verzwarende omstandigheid.

3.

De feiten van tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11 zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 7 oktober 2024 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs, de foto's van de woningen en de resultaten van de hercontroles. Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Beklaagde was daarvan op de hoogte maar verhuurde de woningen wetens en willens. Hij maakte bovendien een gewoonte van het verhuren van ongeschikte en soms zelfs onbewoonbare woningen. De verzwarende omstandigheid zoals vermeld onder tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11 is dan ook zonder enige twijfel bewezen.

De feiten zijn hem toerekenbaar en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11 samen.

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

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

2.

Beklaagde verhuurde woningen die duidelijk niet voldeden aan de woningkwaliteitsvereisten die gelden in Vlaanderen. Deze regelgeving heeft onder meer tot doel om het fundamenteel recht op menswaardig wonen te waarborgen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en - vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

3.

Beklaagde is jaar oud. Hij heeft geen blanco strafverleden: hij werd driemaal politieel veroordeeld alsook éénmaal correctioneel, onder meer wegens inbreuk op de afvalreglementering.

Op de terechtzitting van 7 oktober 2024 verzocht beklaagde bij monde van zijn raadsman om een milde toepassing van de strafwet en verwees hij naar zijn precaire toestand en het tussengekomen herstel.

Gelet op de economische aard van de bewezen verklaarde misdrijven is een geldboete, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. De rechtbank houdt anderzijds ook rekening met de gevorderde leeftijd van beklaagde, met zijn precaire toestand en met het feit dat hij nog niet eerder voor soortgelijke feiten werd veroordeeld. De rechtbank zal de opgelegde geldboete daarom deels met uitstel omkleden.

4. HERSTEL

De rechtbank verklaart de herstellvordering – zoals op de terechtzitting van 7 oktober 2024 bevestigd werd door de Wooninspecteur – zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde en bewezen verklaarde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecienen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- stelt het **verval** van de **strafvordering** vast wat tenlasteleggingen A.1 en A.2 betreft;
- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlasteleggingen A.3 tot en met A.11;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 6.400,00 euro (zijnde 800,00 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar;
- wijst beklaagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,90 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **24,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen, begroot op de som van **293,60 euro**.

Herstelvordering

De rechtbank verklaart de herstelvordering zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **04 NOVEMBER 2024** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

Met bijstand van griffier