

Vonnisnummer / griffinummer 2017/ 2404
Notifiënummer parket GE66.RW.102100-15
Datum van uitspraak 5 september 2017
Naam beklaagden 1. 2. 3.

HOGER BEROEP.

op 20 september 2017 door

al

op 8 december 2017 door het OIT tegen
op strafgebied.

x

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

Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

....., geboren te op beiden
 wonende te Gent,

a) een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan :

te in de periode van 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 (st. 2-8, 57, 61, 78-79)

de derde

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

a) een ongeschikte en onaangepaste woning op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan en
 (kamer 1.1)

te in de periode van 18.06.2015 tot en met 01.08.2015 (st. 6, 25-31, 61, 93-94)

b) een ongeschikte woning op de eerste verdieping te hebben verhuurd aan (kamer 1.2)

te in de periode van 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 (st. 6-7, 32-38, 61, 93-94)

c) een ongeschikte en onaangepaste woning op de tweede verdieping te hebben verhuurd aan (kamer 2.1)

te in de periode van 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 (st. 7-8, 39-45, 61, 93-94)

vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

De eerste, de tweede en de derde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 2.550 euro in hoofde van de eerste en de tweede, en 2.500 euro in hoofde van de derde, 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:

-tenlastelegging A.1.a): huuropbrengst gedurende de periode 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 of 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 850 euro = 2.550 euro in hoofde van de eerste en de tweede

-tenlastelegging A.2.a): huuropbrengst gedurende de periode 18.06.2015 tot en met 01.08.2015 of 2 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro = 1.000 euro in hoofde van de derde

-tenlastelegging A.2.b): huuropbrengst gedurende de periode 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 of 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro = 750 euro in hoofde van de derde

-tenlastelegging A.2.c): huuropbrengst gedurende de periode 18.06.2015 tot en met 17.09.2015 of 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro = 750 euro in hoofde van de derde

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent op 10 maart 2017. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en

identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 4 april 2017.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar 6 juni 2017. Er werden conclusietermijnen bepaald.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ameloot, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de eerste en tweede beklagde, bijgestaan door meester Herbert Overdenborger in de plaats van meester Frédéric Coryn, beiden advocaat te 9000 Gent, Fortlaan 77;
- het positief advies van het openbaar ministerie over de door de eerste en tweede beklagde gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

De derde beklagde liet verstek.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De eerste en tweede beklagde zijn eigenaars van een pand gelegen aan de : ; dat zij verhuurden aan de derde beklagde.

Op 18 juni 2015 voerde de wooninspecteur een controle uit en stelde vast dat de derde beklagde kamers onderverhuurde. Het gebouw kreeg 30 strafpunten. Er waren 17 punten voor de gemeenschappelijke keuken, 12 voor de gemeenschappelijke badkamer, 12 voor het toilet.

De kamer aan de voorzijde van de eerste verdieping kreeg 78 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast.

De kamer aan de achterzijde van de eerste verdieping kreeg 83 strafpunten en was ongeschikt.

De kamer aan de voorzijde van de tweede verdieping kreeg 89 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast.

De derde beklaagde betaalde 850 euro huur (egw niet inbegrepen). Hij ontving zelf 250 euro per onderhuurder.

Op 23 februari 2016 voerde de wooninspecteur op vraag van de eigenaars een herstelcontrole uit. Het gebouw kreeg 15 strafpunten. De woning kreeg 38 strafpunten en was ongeschikt.

Bij een hercontrole op 21 april 2016 stelde de wooninspectie vast dat de woningen ondertussen voldeden aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Beoordeling

4. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De eerste en tweede beklaagde kunnen zich niet verschuilen achter de aanwezigheid van onderhuurders. Woningen moeten voldoen vooraleer ze verhuurd worden. De gebreken waren structureel.

Bovendien blijkt uit de verklaring van de derde beklaagde dat de eigenaars op de hoogte waren van de situatie.

De telastleggingen zijn bewezen.

Straffen

5. De feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

6. De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

7. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro en de bijzondere verbeurdverklaring van 2.550 euro in hoofde van de eerste en tweede beklaagde, en 2.500 euro in hoofde van de derde beklaagde.

8. 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 beklaagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

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

Bij het bepalen van de geldboeten 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 beklaagden 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 beklaagden hebben een gunstig strafrechtelijk verleden.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de eerste en tweede beklaagde de herstellvordering hebben uitgevoerd.

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

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

9. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen.

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 verkreeg.

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 bijzondere verbeurdverklaring van 2.550 euro in hoofde van de eerste en tweede beklaagde, en 2.500 euro in hoofde van de derde beklaagde dringt zich op.

WOONHERSTEL

10. De wooninspecteur vorderde op 25 augustus 2015 het herstel. Het college van burgemeester en schepenen sloot zich daarbij aan.

Op 21 april 2016 stelde de wooninspecteur vast dat de nodige herstelwerken werden uitgevoerd en dat de woning voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

KOSTEN EN BIJDAGEN

11. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

12. De beklaagden moeten elk 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.

13. De beklaagden moeten ook elk 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.

BURGERRECHTELIJK

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

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak ten aanzien van
en , en bij verstek ten aanzien van

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt : | voor de hierboven omschreven en
bewezen verklaarde telastlegging A.1.a tot een **geldboete van 500 euro**,
vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende
gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 2.550 euro.

Veroordeelt : | voor de hierboven omschreven en bewezen
verklaarde telastlegging A.1.a tot een **geldboete van 500 euro**,
vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende
gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 2.550 euro.

Veroordeelt [naam] voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.2.a, A.2.b en A.2.c samen tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 2.500 euro**.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.

KOSTEN en BIJDAGEN

Veroordeelt [naam] en [naam] elk 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 hen elk tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt [naam] en [naam] hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 270,46 euro, vermeerderd met de kosten van betekening van dit vonnis voor [naam].

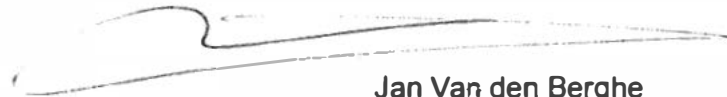
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **5 september 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Jasmien Ostyn, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe