



Vonnisnummer / griffienummer
2018/ 373
Notienummer parket
GE66.RW.101000-14
Datum van uitspraak
6 februari 2018
Naam beklagden
1.
2.

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

Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

1. _____, zaakvoerder, geboren te _____ op _____, wonende te _____

2. _____, ondernemingsnummer _____ met maatschappelijke zetel te _____

beklaagd van:

de eerste en de tweede

A.

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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

1 in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, ondernemingsnummer _____, met maatschappelijke zetel te _____

a de ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 (OK 1, st. 4, 6, 72, 92, 113)

b.de ongeschikte en onbewoonbare woning 1B te hebben verhuurd aan
[] en []

te [] in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 (OK 1,
st. 5, 6, 72, 94bis, 113-114, 143-147)

c.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te [] in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 (OK 1,
st. 4, , 72, 114, 148-150)

d.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te [] in de periode van 25.03.2013 tot en met 21.08.2014 (OK 1,
st. 2, 5, 72, 114, 151-153)

e.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te [] in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 (OK 1,
st. 6, 72, 114, 154-158)

f.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te [] in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 (OK 1,
st. 6, 72, 114, 159-163)

2.in het pand gelegen te [] kadastraal
gekend als [] , eigendom van []
[] ondernemingsnummer [] met
maatschappelijke zetel te [] ;

a.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te [] in de periode van 01.03.2012 tot en met 17.02.2016 (OK 2,
st. 3, 6-7, 8, 72-73, 105-109, 122, 155)

b.de ongeschikte en onbewoonbare woning [] te hebben verhuurd aan
[]

te in de periode van 20.05.2011 tot en met 17.02.2016 (OK 2, st. 2, 5-6, 7, 72-73, 104, 155)

c.de ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te op 09.09.2015 (OK 2, st. 2, 4-5, 7, 72-73, 89-93, 100bis)

d.de ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te op 09.09.2015 (OK 2, st. 2, 5, 8, 72-73, 102bis)

e.de ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 09.09.2015 tot en met 17.02.2016 (OK 2, st. 7, 72-73, 155, 198-202)

3.in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te ;

a.de ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 25.09.2015 tot en met 17.02.2016 (OK 3, st. 2, 4, 6, 49bis, 72-78, 82, 108-112)

b.de ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 25.09.2015 tot en met 17.02.2016 (OK 3, st. 2, 4-5, 6, 50, 72-78, 82)

4.in het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te

de ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 27.10.2015 tot en met 17.02.2016 (OK 4, st. 4-5, 6, 54, OK 3, st. 72-81, 82, 91-95)

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

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

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 59.101,45 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 woningen tenlastelegging A.1

- a. in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014 aan een maandelijkse huurprijs van 303 euro: 1.212 euro
b. in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014: aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro: 1.040 euro
c. in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014: aan een maandelijkse huurprijs van 330 euro: 1.320 euro
d. in de periode van 25.03.2013 tot en met 21.08.2014: aan een maandelijkse huurprijs van 340 euro: 5.780 euro
e. in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014: aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro: 1.200 euro
f. in de periode van 29.04.2014 tot en met 21.08.2014: aan een maandelijkse huurprijs van 320 euro: 1.280 euro

huuropbrengst woningen tenlastelegging A.2

- a. in de periode van 01.03.2012 tot en met 17.02.2016 aan een maandelijkse huurprijs van 465 euro: 21.855 euro

b. in de periode van 20.05.2011 tot en met 17.02.2016 aan een maandelijkse huurprijs van 293,85 euro: 16.749,45 euro

e. in de periode van 09.09.2015 tot en met 17.02.2016: aan een maandelijkse huurprijs van 465 euro: 2.325 euro

huuropbrengst woningen tenlastelegging A.3

a. in de periode van 25.09.2015 tot en met 17.02.2016 aan een maandelijkse huurprijs van 485 euro: 2.425 euro

b. in de periode van 25.09.2015 tot en met 17.02.2016 aan een maandelijkse huurprijs van 403 euro: 2.015 euro

huuropbrengst woning tenlastelegging A.4

in de periode van 27.10.2015 tot en met 17.02.2016 aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro: 1.900 euro

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 op . 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 hypotheek.

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 6 december 2016.

Bij tussenvonnis van 6 december 2016 werd meester A. Meul, advocaat te 9000 Gent, Groot-Brittanniëlaan 9, aangesteld als lasthebber ad hoc voor de tweede beklagde.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 7 maart 2017. Er werden conclusietermijnen bepaald.

Op 7 maart 2017 werd de verdere behandeling van de zaak uitgesteld naar de terechtzitting van 5 december 2017 teneinde het aangekondigde herstel te controleren.

Op 5 december 2017 werd het debat gesloten.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de burgerlijke partij , geboren op , wonende te vertegenwoordigd door meester , advocaat te
- de vordering van de burgerlijke partij . wonende te vertegenwoordigd door meester Steffi Blomme in plaats van meester Francis De Decker, beiden advocaat te 9000 Gent, Steendam 77;
- de vordering van de burgerlijke partij geboren te op , wonende te vertegenwoordigd door meester Bart Vantieghem, advocaat te 9000 Gent, Hulstboomstraat 30;
- de vordering van de burgerlijke partij , geboren te , wonende te vertegenwoordigd door meester Bart Vantieghem, advocaat te 9000 Gent, Hulstboomstraat 30;
- de vordering van de burgerlijke partij geboren te op , wonende te vertegenwoordigd door meester Bart Vantieghem, advocaat te 9000 Gent, Hulstboomstraat 30;
- de vordering van de burgerlijke partij wonende te , vertegenwoordigd door meester Jan De Meyer, advocaat te 9000 Gent, Zuidstationstraat 21;
- de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, vertegenwoordigd door meester Peter De Roover, advocaat te 8200 Sint-Andries, Abdijbekerstraat 61, in plaats van meester Bart Bronders, advocaat te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de eerste beklagde, bijgestaan door meester Ivan Van Der Vorst, advocaat te 9000 Gent, Pekelharing 4;
- het verweer van de tweede beklagde, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc;

- het negatief advies van het openbaar ministerie over de door de eerste en tweede beklaagde gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De tweede beklaagde is eigenaar en verhuurder van 6 woningen gelegen te _____ van 5 woningen gelegen te _____ van 2 woningen gelegen te _____ en 1 woning gelegen te _____

De eerste beklaagde is zaakvoerder van de tweede beklaagde.

4. Op 25 maart 2013 stelde het agentschap Wonen vast dat de woning gelegen te _____ niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Op 22 mei 2013 werd de woning ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Op 29 april 2014 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning. De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten:

- Het gebouw kreeg een totaal van 18 strafpunten.
- Woning _____ kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning _____ kreeg een totaal van 55 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning _____ kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning _____ kreeg een totaal van 50 strafpunten en was ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.
- Woning _____ kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning _____ kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

- Woning kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning kreeg een totaal van 18 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Ter plaatse werden de volgende personen aangetroffen:

- woonde sinds negen jaar in de woning en betaalde 303 euro huur.
- woonde sinds twee jaar samen met in de woning . Zij betaalde 285 euro huur.

In de overige woningen waren personen gedomicilieerd, maar was niemand aanwezig.

5. Op 21 augustus 2014 verklaarde de eerste beklagde: 'Ik, *ben zaakvoerder van de De is alleen eigenaar van het pand sinds 3/9/2007. Ik heb zelf ooit in het pand gewoond. Ik weet niet meer in welk jaar.*

Ik heb dat pand gekocht in de jaren '80, ik denk in persoonlijke naam, maar ik ben het niet zeker. Nadien ben ik in het familiebedrijf van mijn vader gaan werken die het pand overkocht. Dat was de vennootschap Na financiële problemen in het familiebedrijf was ik genoodzaakt om het pand terug te kopen. In 2007 heb ik het pand via een groepskoop terug aangekocht met

U deelt mij mee dat er op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, met name het opdelen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Ik heb daar een paar jaar gewoond, ik woonde in studio Op moment van aankoop in de jaren '80 was het pand nog niet ingedeeld in studio 's, dat was toen een tweewoonst, denk ik.

Ik denk dat we bij datum van aankoop in de jaren '80 overgegaan zijn tot de opdeling naar 8 studio 's. Na aankoop en de opdeling hebben we veel werken gedaan.

De verhuurt de woning met huisnummer (gelijkvloers rechts) aan voor de prijs van 303€/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/09/2006 voor een duur van 1 jaar. Dat contract is overgegaan in een contract van onbepaalde duur. Hij woont er wel al langer, maar ik zou moeten opzoeken hoe lang. De betaling van de huur gebeurt via overschrijving op rekening van de

vennootschap. Hij betaalt altijd te laat. De studio wordt onbemeubeld verhuurd. Er is eveneens 3 maand huurwaarborg betaald.

De verhuurt de woning met huisnummer (1ste verdieping) aan voor de prijs van 260 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 15/03/2008 voor een duur van 1 jaar en overgegaan in onbepaalde duur. De betaling gebeurt per overschrijving. De huur wordt onregelmatig betaald. Ze heeft een achterstal. De studio wordt onbemeubeld verhuurd.

De woonentiteiten die op het ogenblik van uw vaststellingen niet konden betreden worden verhuur ik aan:

De woning staat leeg sedert anderhalf jaar.

De woning aan voor de prijs van 330 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/12/2010 voor een duur van 1 jaar overgegaan in onbepaalde duur. De betaling gebeurt per overschrijving. De studio wordt onbemeubeld verhuurd. Hij betaalt regelmatig.

De woning staat leeg sedert meer dan een jaar.

De woning aan voor de prijs van 340 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/03/2012 voor een duur van 1 jaar overgegaan in onbepaalde duur. De studio wordt onbemeubeld verhuurd. Hij betaalt onregelmatig en heeft huurachterstand. Ik heb vernomen van dat hij daar niet meer zou wonen, maar zijn studio onrechtmatig zou onderverhuren. Ik heb dat zelf nog niet kunnen vaststellen.

De woning aan voor de prijs van 300 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/11/2010 voor een duur van 1 jaar overgegaan in onbepaalde duur. De betaling gebeurt per overschrijving en gebeurt onregelmatig. De studio wordt onbemeubeld verhuurd.

De woning aan voor de prijs van 320 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/04/2009 voor een duur van 1 jaar overgegaan in onbepaalde duur. De betaling gebeurt regelmatig en per overschrijving. De studio wordt onbemeubeld verhuurd. Er heeft zich wel een zekere borg gestold voor deze huurder, uitbater van een pillazaak.

Ik overhandig u alle huurcontracten alsook de aankoopakte.

U zegt mij dat er door de burgemeester op 22/05/2013 reeds een besluit tot ongeschiktverklaring is genomen voor de woning

Ik antwoord hierop dat ik hier aangetekend van op de hoogte gebracht werd. Na het besluit van de burgemeester heb ik vrijwillig de studio's laten leegstaan opdat we het pand globaal zouden kunnen renoveren.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 29/04/2014 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

Hierop kan ik zeggen dat ik er vanuit ga dat uw vaststellingen correct zijn en we gaan dit ten spoedigste verhelpen. Begin september gaan we een volledige inspectie doen en de werken starten.

U zegt mij dat u een herstellvordering heeft ingediend bij het parket en u legt mij uit wat dit betekent. Ik antwoord hierop dat ik dit document goed ontvangen heb.

Ik ga de drie mogelijke opties bekijken: ofwel vraag ik een regularisatievergunning aan voor de huidige opdeling, zijnde 8 studio 's en herstel ik nadien de gebreken woningkwaliteit. Ofwel herstel ik het pand naar een tweewoonst en zet ik het in orde op vlak van woningkwaliteit, of wel herstel ik enkel de gebreken woningkwaliteit, maar dan blijf ik met een rechtsonzekere toestand zitten omdat de huidige opdeling niet vergund is.

Ik ga sowieso een architect () aanstellen en informeren bij stedenbouw wat mogelijk is.

Wat de timing betreft, ga ik eerst moeten beslissen wat ik ga doen. Ik wil snel uitsluitel van stedenbouw en op basis daarvan een beslissing nemen.

Ik kan wel al starten met de structurele en dringende werken aan het gebouw zoals bvb de schouw. Ik zal u op de hoogte houden van de evoluties in het pand.

U vraagt mij of ik of de nog eigendommen bezit. Ik antwoord ja. Maar wij verhuren vooral kantoren. Ik denk dat we nog een 20-tal woningentiteiten in verhuur hebben. Die zijn gelegen in de

en Een appartement in de daar ken ik het nummer niet van.

Die worden allemaal verhuurd. We hebben ook twee appartementen op de ik denk en We hebben ook nog studio 's in de

, daar zijn 6 studio 's.

Probleem is dat we geen mensen kunnen weigeren, als er geen grondige reden tot weigering is, moet je voor de gelijke kanscommissie verschijnen. Ik laat soms liever dingen leeg staan dan.

- Het gebouw kreeg een totaal van 24 strafpunten.
- Woning kreeg een totaal van 44 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning kreeg een totaal van 55 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning kreeg een totaal van 49 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning kreeg een totaal van 65 strafpunten en was ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.
- Woning kreeg een totaal van 24 strafpunten en was ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.
- Woning kreeg een totaal van 24 strafpunten en was ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.
- Woning kreeg een totaal van 24 strafpunten en was ongeschikt, onbewoonbaar en onaangepast.

Ter plaatse werden de volgende personen aangetroffen:

- woonde sinds een jaar in de woning en betaalde 450 euro huur;
- woonde sinds twee jaar in de woning . Een vriend betaalde zijn huur;
- woonde sinds twaalf jaar in de woning Hij betaalde 387,46 euro huur;
- woonde sinds maart 2012 in de woning. Sinds acht maanden woonde ook haar vriend in de woning. Zij betaalde 480 euro huur per maand.

In de overige woningen was niemand aanwezig.

8. Op 24 maart 2011 stelde het agentschap Wonen vast dat de woning gelegen te niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Op 14 juni 2011 werd de woning ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Op 25 september 2015 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten:

- Woning kreeg een totaal van 53 strafpunten en was ongeschikt;
- Woning kreeg een totaal van 55 strafpunten en was ongeschikt.

De overige woningen waren niet toegankelijk.

Ter plaatse werden de volgende personen aangetroffen:

- woonde sinds zes maanden in de woning Hij
betaalde 485 euro huur;
- woonde sinds vijftwintig jaar in de woning Hij
betaalde 403 euro huur.

In de overige woningen was niemand aanwezig.

9. Op 27 oktober 2015 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te . De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten:

- Het gebouw kreeg een totaal van 3 strafpunten.
- Woning kreeg een totaal van 53 strafpunten en was ongeschikt.

De overige woningen waren niet toegankelijk en kregen 3 strafpunten.

Ter plaatse werd aangetroffen. Hij woonde sinds 2012 in woning Hij betaalde 475 euro huur.

10. Op 17 februari 2016 werd de eerste beklaagde verhoord met betrekking tot de woningen gelegen te en Hij verklaarde het volgende:

"U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoeken op 09/09/2015 in het pand gelegen te ; op 25/09/2015 in het pand gelegen te op 27/10/2015 in het pand gelegen te kocht de panden aan via maar daarvoor werden ze verbouwd door , denk ik. De zaakvoerder daarvan was . Ik kocht ze samen aan, ik denk 6 a 7 jaar geleden. Ik heb architect onder de arm genomen die eind van de maand plannen zal indienen bij stedenbouw om een groot renovatieproject te starten voor de 3 panden samen. We willen minder units en betere kwaliteit en daardoor ook andere huurders. Het probleem is dat ik vaak verhuur aan buitenlanders, dat die werken wanneer ze een contract tekenen, maar nadien geen werk meer hebben en geen huur meer betalen. Ze verwaarlozen de huurpanden ook grof.

Momenteel zijn er nog 3 bewoners aanwezig van de 7 studio's in nr In nummer zijn er ook nog 3 bewoond van de 7 units. Bij deze 2 panden zijn er echter 2 units te klein en die worden al jaren niet meer verhuurd. In de wonen er momenteel nog 3 personen, waarvan 1 kraker op het gelijkvloers en een die een bezettingsvergoeding betaalt voor een periode van 6 maanden. Hij betaalt correct. Van de andere resterende huurders in de 3 panden zijn er 3 die niet betalen, 1 ervan moest weggeweest zijn. We gaan een uitdrijving opstarten. Ik probeer eerst te spreken met die mensen.

Ikzelf ben zaakvoerder van

Ik heb nooit gewoond in 1 van deze panden.

U zegt mij dat er door de burgemeester op 19/08/2011 reeds een besluit 'ongeschikt' is genomen voor 3 entiteiten in woning . Het kleinste hiervan werd nooit meer verhuurd. In de andere twee werden nadien elektriciteits- en loodgieterijwerken uitgevoerd.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 09/09/2015 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

U zegt mij dat er door de burgemeester op 14/06/2011 reeds een besluit 'ongeschikt' is genomen.

Ik antwoord hierop dat dat voor die entiteit was die te klein was en nadien niet meer verhuurd werd. Dat kan nagetrokken [worden] bij de wijkagent.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 25/09/2015 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 27/10/2015 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

Hierop kan ik zeggen dat ik mij bewust ben van de gebreken. Ze werden mij ook betekend.

*Het is zeker niet meer de bedoeling om nog nieuwe huurders toe te staan, ook geen contractverlengingen meer.
De is enkel een bezelling ter bede.*

*U zegt mij dat u voor deze panden herstellvorderingen heeft ingediend bij het parket en u legt mij uit wat dit betekent. Ik antwoord hierop dat ik deze documenten goed ontvangen heb. Ik verwijs naar de plannen met mijn architect die ik reeds bij aanvang van dit verhoor toelichtte.
Ik reken op een tweetal jaar ongeveer om het totaalproject af te ronden. Ik denk dat er voor een tweetal huurders een probleem zal zijn om ze de woningen te laten verlaten.
Ik wil die mensen niet op straat zetten, als er een mogelijkheid is om de huurders te herplaatsen, wil ik dat doen.
Ik heb nog panden op andere plaatsen in noodgeval.*

*Wat het betreft, kan ik u zeggen dat de laatste huurder het pand 3 maand geleden verlaten heeft. Het pand werd ook een tijdje gekraakt. Nu staat het leeg. De beide panden worden terug ontdebeld en hersteld naar telkens 1 1-gezinswoning. De werken zouden in september 2016 afgerond zijn. Nadien worden ze te koop aangeboden. U deelt mij mee dat u in dit pand ook een hercontrole moet uitvoeren. Ik zal u contacteren van zodra de werken daar afgerond zijn.
Idem voor de panden in de en de Het is dezelfde architect die hiermee belast is.*

U vraagt mij of ik betrokken ben in de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiëlen en verhuur. Ik antwoord ja, is een patrimoniumvennootschap.

Ik ga alleszins proberen om alle werken zo snel mogelijk te doen alvorens de zaak doorverwezen wordt naar de correctionele rechtbank. Het grootste probleem is de huurders uit de panden krijgen.'

11. Op 2 maart 2016 ontving de wooninspectie de ingediende plannen voor de renovatie van de woningen gelegen te

en

Op 13 oktober 2016 ontving de wooninspectie de melding dat aan de tweede beklagde voor deze woningen een stedenbouwkundige vergunning was verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning.

Beoordeling

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

De feiten worden door de beklaagden niet betwist.

De telastleggingen hebben betrekking op verschillende woningen die gedurende lange tijd werden verhuurd aan verschillende personen. De woningen werden duidelijk gebruikt als opbrengsthuizen. De verzwarende omstandigheid dat hiervan een gewoonte werd gemaakt is eveneens bewezen.

13. Krachtens artikel 5 Strafwetboek (Sw.), in werking getreden op 2 juli 1999, is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven, die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

14. De tweede beklagde heeft onder meer het huren en verhuren van onroerende goederen tot doel.

De tweede beklagde was eigenaar en verhuurder van de betrokken woningen.

De inbreuken werden gepleegd in het kader van de exploitatie van de vennootschap en dus in haar belang en ter verwezenlijking van haar doel.

De vennootschap is nalatig geweest. De naleving van de regelgeving ter bescherming van de woonkwaliteit was geen prioritaire bedrijfszaak.

De vennootschap haalde uit de misdrijven ook economisch voordeel.

15. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden. Dit betekent dat hij (de natuurlijke persoon) de inbreuk bewust en vrijwillig moet hebben gepleegd. Dit vereist geen bijzonder opzet (art. 5, tweede lid, Sw.).

Uit het dossier blijkt dat de eerste beklaagde de zaakvoerder is van de tweede beklaagde was. Hij diende erover te waken dat in de vennootschap het reglement inzake de woonkwaliteit werd nageleefd.

Hij pleegde het misdrijf wetens en willens. Wetens in de zin dat hij kon weten dat hij misdrijven pleegde, en willens, in de zin dat hij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kan beroepen.

Als natuurlijke persoon is hij strafrechtelijk verantwoordelijk.

De eerste en tweede beklaagde kunnen dus samen worden vervolgd en veroordeeld.

Straffen

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

17. Gelet op de verzwarende omstandigheid kunnen de feiten krachtens artikel 20, lid 3, 1° Vlaamse Wooncode worden bestraft met een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar of met een van die straffen alleen.

In hoofde van een rechtspersoon worden de feiten bestraft met een geldboete van 6.000 tot 200.000 euro.

18. Het openbaar ministerie vorderde voor de eerste beklaagde een gevangenisstraf van 1 jaar, deels met uitstel, en een geldboete van 1.000 euro, en voor de tweede beklaagde een geldboete van 2.000 euro.

Het vorderde eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van 59.101,45 euro.

19. 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.

Gelet op de omvang, het professioneel karakter en de lange duur van de feiten wordt geen opschorting van de uitspraak van veroordeling verleend.

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 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. Om die reden wordt aan de eerste beklaagde geen gevangenisstraf opgelegd.

De hierna bepaalde geldboeten komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

20. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 59.101,45 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 beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf 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 59.101,45 euro dringt zich op lastens de tweede beklagde aan wie de huurgelden werden betaald.

WOONHERSTEL

21. De wooninspecteur vorderde op 18 juni 2014 het herstel voor de woningen gelegen te

Op 4 december 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zich bij deze herstellvordering aangesloten.

De wooninspecteur vorderde dat de rechtbank de overtreder zou bevelen aan de panden een andere bestemming te geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De wooninspecteur vorderde 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 vorderde voor beide woningen 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 vorderde voor beide woningen 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 vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

22. De wooninspecteur vorderde op 21 oktober 2015 het herstel voor de woningen gelegen te _____ en _____

Op 19 november 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zich bij deze herstellvorderingen aangesloten.

De wooninspecteur vorderde voor beide woningen het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand en de woonruimten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en er geen gebreken meer overblijven.

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

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

23. De wooninspecteur vorderde op 18 december 2015 het herstel voor de woning gelegen te

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

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

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

24. De wooninspecteur stelde vast dat de panden nu voldoen aan de Wooncode en dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn.

De wooninspecteur treedt voor de strafrechter op in het algemeen belang. Hij kan niet worden veroordeeld tot, noch is hij gerechtigd op een rechtsplegingvergoeding.

KOSTEN en BIJDAGEN

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

26. 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.

27. 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

28. De studio in het gebouw aan de _____ die de burgerlijke partij _____ huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 20.817,78 euro schadevergoeding, zijnde de betaalde huurgelden, meer de intresten en 2.400 euro rechtsplegingvergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

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

Een schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

29. De studio in het gebouw aan de _____ die de burgerlijke partij _____ huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 1.100 euro als morele en materiële schadevergoeding. Zij vordert de vergoedende intresten vanaf 13 juni 2014, de gerechtelijke intresten en 480 euro rechtsplegingvergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

De gevorderde schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

30. De studio in het gebouw aan de _____ die de burgerlijke partij _____ huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 17.575 euro schadevergoeding, zijnde de betaalde huurgelden. Hij vordert de vergoedende intresten vanaf april 2012, de gerechtelijke intresten en 1.320 euro rechtsplegingvergoeding. Hij vordert eveneens de vrijgave van de borg van 950 euro, meer de intresten.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

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

Een schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

31. De woning aan het _____ die de burgerlijke partij _____ huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 3.600 euro schadevergoeding, zijnde de betaalde huurgelden. Hij vordert de vergoedende intresten vanaf 29 april 2014, de gerechtelijke intresten en 780 euro rechtsplegingvergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

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

Een schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

32. De studio in het gebouw aan de Nieuwewandeling 99 te Gent die de burgerlijke partij _____ huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 10.500 euro schadevergoeding, zijnde de betaalde huurgelden. Hij vordert de vergoedende intresten vanaf 9 september 2015, de gerechtelijke intresten en 1.320 euro rechtsplegingvergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

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

Een schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

33. Het appartement in het gebouw aan het
dat de burgerlijke partij huurde was ongeschikt en
onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert 5.780 euro schadevergoeding, zijnde de
betaalde huurgelden. Hij vordert 1.080 euro rechtsplegingvergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.
Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond
en heeft hij er wel een beperkt genot van gehad.

Een schadevergoeding van 1.100 euro is billijk en toewijsbaar.

34. 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, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66,
100;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1.a tot en met A.1.f, A.2.a tot en met A.2.e, A.3.a, A.3.b en A4 samen tot een geldboete van **5.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 30.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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 een **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1.a tot en met A.1.f, A.2.a tot en met A.2.e, A.3.a, A.3.b en A4 samen tot een geldboete van **10.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 60.000 euro.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 59.101,45 euro.

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 haar tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

GERECHTSKOSTEN

Veroordeelt _____ en
hoofdelijk tot betaling van de gerechtskosten gevallen aan de zijde van het
openbaar ministerie en begroot op 143,06 euro.

BURGERRECHTELIJK

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij
ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt _____ en
hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan
de burgerlijke partij _____ een vergoeding van 1.100 euro te
vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 20 september 2013
(gemiddelde datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de
dag van volledige betaling en de kosten begroot op 480 euro
rechtsplegingsvergoeding.

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij
ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt _____ en
hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan
de burgerlijke partij _____ een vergoeding van 1.100 euro te
vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 13 juni 2014 (gemiddelde
datum) tot heden, de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de
vergoedende intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de
kosten begroot op 480 euro rechtsplegingsvergoeding.

burgerlijke

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en
in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt en
hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan
de burgerlijke partij een vergoeding van 1.100 euro te
vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 20 december 2015
(gemiddelde datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de
dag van volledige betaling en de kosten begroot op 480 euro
rechtsplegingsvergoeding.

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij
ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt en
hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan
de burgerlijke partij een vergoeding van 1.100 euro te
vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 24 juni 2014 (gemiddelde
datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de dag van
volledige betaling en de kosten begroot op 480 euro
rechtsplegingsvergoeding.

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij
ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt en
hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan
de burgerlijke partij een vergoeding van 1.100 euro te
vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 9 september 2015
(gemiddelde datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de

dag van volledige betaling en de kosten begroot op 480 euro rechtsplegingsvergoeding.

burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt en hoofdelijk en solidair. de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van 1.100 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten begroot op 480 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 6 februari 2018, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe