



BESTUURLIJKE INLICHTING

HOGER BEROEP

Vonnisnummer / griffienummer 2017/ 1664
Notitienuummer parket GE66.RW.100500-14
Datum van uitspraak 6 juni 2017
Naam beklaagden 1. 2.

- op 13 juni 2017 door
- op 4 juli 2017 door (2^e del.)
- op 7 juli 2017 door het AT tegen (1^o & 2^e del.)

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. [redacted], naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te Brussel,
2. [redacted], zonder gekend beroep, geboren te [redacted] op [redacted], wonende te [redacted] Willebroek,

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

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

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan [redacted] en [redacted]

te ... ; in de periode van 27 maart 2013 (vaststellingen agentschap Wonen-Vlaanderen – stukken 2, 6 en 7) tot en met 9 november 2015 (cfr. vonnis vrederechter d.d. 5 april 2016 – afgifte sleutels).

Vernogensvoordeel : 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 6.200 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).

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 21 februari 2017. 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 hypotheek.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 7 maart 2017.

Bij tussenvonnissen van 7 maart 2017 werd meester Sammy Bouzoumita, advocaat te 9000 Gent, Sleepstraat 172, aangesteld als lasthebber ad hoc voor de eerste beklagde.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 2 mei 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. Ostyn, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de eerste beklagde, vertegenwoordigd door meester Sammy Bouzoumita, lasthebber ad hoc;
- het verweer van de tweede beklagde, vertegenwoordigd door meester Willem Dobbelaere, advocaat te 9000 Gent, Begijnhoflaan 93.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De eerste beklagde was eigenares en verhuurster van een woning gelegen aan de

Na een controle door het Agentschap Wonen op 27 maart 2013 verklaarde de burgemeester de woning ongeschikt. Niettemin werd vastgesteld dat de bewoning werd verdergezet.

Op 3 april 2014 voerde de wooninspecteur een controle uit. De wooninspecteur stelde vast dat die woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het gebouw kreeg 15 strafpunten. De woning kreeg een totaal van 129 punten op het technisch verslag en was dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was ze eveneens onbewoonbaar.

De huurder, _____, werd aangetroffen. Hij huurde sinds 1 augustus 2010. De huurprijs bedroeg 400 euro.

De eerste beklagde voerde een procedure tot ontbinding van het huurcontract maar werd op 15 oktober 2013 door de vrederechter zelf veroordeeld tot het uitvoeren van noodzakelijke werken.

4. Op 10 juli 2014 verklaarde de broer van de tweede beklagde, [redacted], namens de beklagde:

'U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 03/04/2014 in de woning gelegen te [redacted]

Ik ben bediende bij de [redacted] en ik vertegenwoordig mijn zuster, [redacted] omdat ze momenteel zwaar ziek is. Zij is gedelegeerd bestuurder van de NV.

De vennootschap verhuurt de woning momenteel aan [redacted] voor de prijs van 400 euro/maand, verbruik niet inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten tussen [redacted] en [redacted] op 01/08/2010 voor een duur van 3 jaar. De betaling gebeurt per overschrijving. Er werd geen waarborg betaald. Het pand werd onbemeubeld verhuurd.

U zegt mij dat er door de burgemeester op 20/06/2013 reeds een besluit tot ongeschiktverklaring is genomen. Ik antwoord hierop dat wij hiervan op de hoogte waren.

De [redacted] is sedert een viertal jaar eigenaar van het pand, sedert 2010. Het pand was bij aankoop bewoond. Niet door de huidige bewoner. Op moment van aankoop werden geen werken uitgevoerd aan het pand.

Wij kochten het via een makelaar van [redacted] en op een zeker moment hebben we dat te huur gesteld. We werden gebeld door een man om zijn moeder dat te huren en hij ging daar de nodige kosten in doen. Die vrouw was alleenstaand. Die vrouw heeft altijd correct de huur betaald, ze betaalde zelfs geen borg, de afspraak was dat haar zoon het huisje zou opknappen. Die vrouw is een paar maand later naar een rusthuis gegaan en dan is de huidige huurder ingekomen. Dat is blijkbaar familie, haar kleinzoon. Dat is stilzwijgend gebeurd, wij waren daar niet van op de hoogte. Hij is daar ingekomen met 2 kindjes, en dan heeft hij altijd onregelmatig betaald. Er werd door ons geen nieuw huurcontract met hem afgesloten. Het huurcontract van de vorige huurder werd overgezet op hem. Ik heb het huurcontract aangepast.

De werken die de zoon van de 1^{ste} huurder zou doen, werden niet uitgevoerd. Op een moment was er 7 of 8 maand geen huishuur betaald en dan zijn we naar een advocaat gestapt. Eerst was dat Mr. Rubens en dan heeft Mr. Van Hende dat dossier overgenomen wegens ziekte van Mr. Rubens. Het laatste contact met de advocaat dateert van x aantal maanden geleden. Mr. Van Hende heeft een brief gestuurd naar de huurder met de vraag om de woning te vertalen ifv de werken die dienden uitgevoerd te

worden om het besluit van de burgemeester op te heffen. Daar kwam geen reactie op. Er is ook een procedure voor het vredegerecht geweest voor de achterstal van de huishuur en dat wordt momenteel afbetaald door de huurder.

De woning heeft te koop gestaan, maar er wordt niet op gewerkt momenteel. Mr. Van Hende heeft dat even ingehouden.

Er zijn twee mogelijkheden met die woning : ofwel zetten we ze in orde en verhuren we die ofwel verkopen we die als dat kan.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 03/04/2014 op basis van de Vlaamse Wooncode.

...

Hierop kon ik zeggen dat ik veel dingen kan begrijpen, ik had het alleen wat moeilijk met de opmerking over de verweerde ramen.

Ik ga naar Mr. Van Hende om de zaak te bespreken. Wij willen graag renoveren, maar we moeten de huurder er uit krijgen op een wettige manier om het pand te renoveren. Op dit moment is het niet meer aan de orde om het pand te verkopen. We hadden het te koop gezet omdat er altijd miserie was met de huurder. Als we het renoveren, willen we het grondig doen.

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.

U vraagt mij of de vennootschap nog eigendommen bezit. Ik antwoord ja, die heeft nog 5 eigendommen. Drie aan de , 1 in en een stuk grond in

U vraagt mij of deze eigendommen verhuurd worden. Ik antwoord hierop dat deze niet verhuurd worden. In dat huis in woont mijn zuster, die eigendommen aan de is voor vakantie door onszelf of de familie.

U vraagt mij of ik betrokken ben in de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiëlen en verhuur. Ik antwoord dat de ontroerend goed aankoopt en verkoopt, maar de laatste jaren met de crisis ligt het wat stil.

U vraagt mij of ik beschik over een energieprestatiecertificaat. Ik antwoord hierop dat ik het niet weet. Ik denk dat we het hebben want dat zat bij de verkoop.'

5. De wooninspecteur vorderde op 16 maart 2015 het herstel.

6. De woning werd verkocht. De nieuwe eigenaars voerden renovatiewerken uit. Bij een controle op 23 februari 2017 stelde de wooninspectie vast dat de woning ondertussen voldeed aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Beoordeling

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

De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet-conforme woningen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade. Bovendien waren de gebreken duidelijk van structurele aard en hebben ze niets met de bewoners te maken.

Uit het dossier blijkt dat de beklaagden niet de minste interesse in de toestand van de woning vertoonden. Uit de handgeschreven bijzondere voorwaarden van het huurcontract (stuk 42) blijkt duidelijk dat de verhuurder zeer goed wist dat de woning in slechte staat was. Ook in het kader van dit onderzoek bleek weinig interesse.

8. 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.

9. De eerste beklaagde was eigenares van de woning en had dus de verantwoordelijkheid dat haar woning voldeed aan de Wooncode.

Zij heeft onder meer het beheer van onroerende goederen tot doel. Het misdrijf werd 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 Wooncode was geen prioritaire bedrijfszaak.

De vennootschap haalde uit het misdrijf ook economisch voordeel.

10. De tweede beklaagde is de afgevaardigd bestuurder van de eerste beklaagde. Zij moest erover te waken dat door de vennootschap de Wooncode werd nageleefd.



Straffen

11. De beklaagden weigerden in te gaan op de minnelijke schikking die het openbaar ministerie mits betaling van 5.000 euro had voorgesteld.

12. Ten onrechte werpen de beklaagden op dat zij reeds bestraft werden voor deze feiten doordat ze een leegstandsheffing dienden te betalen.

Een leegstandsheffing is geen straf en beoogt verkrotting en verloedering van een buurt tegen te gaan.

De huidige vervolging beoogt de bestraffing van het verhuren van een ongeschikte woning waardoor het leven en welzijn van de huurder in gevaar kon komen. Dat is wezenlijk anders dan een leegstandsheffing.

13. 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.

Een rechtspersoon kan dan, overeenkomstig artikel 41bis Strafwetboek, gestraft worden met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro.

14. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 1.000 euro voor de eerste beklagde en van 500 euro voor de tweede beklagde, alsook de bijzondere verbeurdverklaring van 6.200 euro.

15. 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.

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 ongunstig strafrechtelijk verleden.

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

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

16. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 6.200 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woning rekening houdend met de huurprijsvermindering door de vrederechter (200 euro x 31 maanden).

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de eerste beklagde 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 verbeurdverklaring van 6.200 euro dringt zich op.

WOONHERSTEL

17. De wooninspecteur vorderde op 16 maart 2015 het herstel.

Op 23 februari 2017 stelde de wooninspecteur vast dat de woning door de nieuwe eigenaars gerenoveerd werd en voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

KOSTEN EN BIJDRAGEN

18. De beklagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

19. De beklagden 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.

20. De beklagden 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

21. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de 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, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 1.500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 9.000 euro.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 6.200 euro**.

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

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.

KOSTEN en BIJDAGEN

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

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 297,58 euro.

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 6 juni 2017, 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