



Vonnisnummer / griffienummer 2017/ 736
Notitienunder parket GE66.RW.103100-15
Datum van uitspraak 7 maart 2017
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. _____, meubelmaker, geboren _____
te _____ op _____
wonende te _____ Maldegem,

2. _____, huisvrouw, geboren te _____ op _____
wonende te _____ Maldegem,

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

de eerste en de tweede

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,

in het pand gelegen te _____
kadastraal gekend als _____ eigendom
van _____, geboren te _____ wonende te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
(zie stuk 3-7, 21-22, 33, 60-64, 78, 82)

te _____ in de periode van 26.08.2015 tot en met 31.12.2015

Vermogensvoordeel : artikel 42 en 43 bis Strafwetboek

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 1.600,00 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 26.08.2015 tot en met 31.12.2015 of 4 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 euro = 1.600 euro in hoofde van de eerste en de tweede.

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 2 december 2016. 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 beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de zitting 3 januari 2017.

De afhandeling van de zaak werd uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 7 februari 2017.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de burgerlijke partij geboren te
op , wonende te

- de vordering van de burgerlijke partij geboren te
op , wonende te ;

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Eva Lewyllie in de plaats van meester Pieter Van Assche, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ameloot, substituut-procureur des Konings;

- het verweer van de beklaagden;

- het positief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De beklaagden verhuurden een woning gelegen aan de
te . De woning was eigendom van de
tweede beklaagde.

Na een eerdere controle door het Agentschap Wonen voerde de wooninspecteur op 6 oktober 2015 een controle uit in de woning. De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning kreeg 160 strafpunten.

De woning was ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond.

woonde er samen met zijn vrouw en 3 kinderen. Hij betaalde 400 euro huur.

4. Op 21 januari 2016 verklaarde de eerste beklaagde:

"U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 06/10/2015 in het pand gelegen te

mijn echtgenote, is alleen eigenaar sinds 2006. Zij had de woning samen met haar zus geërfd van haar moeder, maar de zus deed dan afstand in 2006 en sedertdien is zij alleen eigenaar. Zij heeft het pand geërfd van haar moeder. De woning was vroeger haar ouderlijk huis. Haar moeder heeft er gewoond tot een 15-tal jaar geleden. Nadien heeft ze een vijftal jaar bij ons gewoond en tien jaar geleden is ze overleden. Na het overlijden van haar moeder heeft de woning een tijdje leeg gestaan. Ik heb de woning dan wat gerenoveerd en sedert 6 of 7 jaar zijn we beginnen verhuren.

De zoon van heeft eerst de woning gehuurd, en nadien was het de vader. De zoon werd opgenomen.

We verhuren de woning nu samen aan voor de prijs van € 400/maand, verbruik niet inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten op 01/01/2012 en af te lopen op 31/12/2015. De betaling gebeurt per overschrijving. De betaling gebeurt stipt. Het pand wordt onbemeubeld verhuurd.

We herinneren ons niet meer echt of er waarborg betaald werd, maar het zou kunnen. Ik zou dit 's moeten opzoeken.

Ik ben daar ter plaatse geweest vorige week en ik heb hen gezegd dat ik misschien de huur moet opzeggen afhankelijk van wat ik hier zou horen. Hun reactie was dat ze nog geen andere woning hebben en dat ze niets vinden omdat en zijn schoondochter geen werk hebben.

We hebben de woning verhuurd aan 1 persoon, Dat die schoondochter, daar woont, dat weet ik, maar ik heb met haar geen contract afgesloten. De bewoners hebben zelf een kamer daar boven gemaakt, want eigenlijk is het een zolderruimte. Als zij beslissen om daar hun kinderen soms ook te laten verblijven, kan ik daar toch niet aansprakelijk voor gesteld worden.

Als de huurders mij nodig hadden, ben ik daar. Ik heb een tijd geleden nog een nieuw toilet geplaatst.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 06/10/2015 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

Hierop kan ik zeggen dat we bij de gemeente al een overzicht van de gebreken gekregen hebben, in het kader daarvan heb ik al iets gedaan in de woning. Dat was iets aan die gasfles waar een spanbandje op moest ifv de veiligheid. Ik zou niet willen dat daar iets gebeurt met die mensen. Maar we weten dat de woning op is en dat er veel werk aan is.

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.

Rechts aan de woning is er nog een andere woning die eveneens eigendom is van de familie. Eigenlijk liggen er 3 percelen naast elkaar die binnen dezelfde familie zitten. De woning die wij verhuren ligt op het middenste perceel, maar sluit wel aan bij de woning op het rechterperceel. De woning op rechterperceel is eigendom van de eigenaars van het linkerperceel. Zij hebben de woning op het rechterperceel laten verwaarlozen de voorbije jaren, er wordt daar al heel lang niet meer in gewoond. Maar daar heeft de woning die wij verhuren op het middenperceel ook last van. In het verleden hebben wij al meermaals gevraagd om het rechterperceel aan ons te verkopen zodat wij iets konden doen met die 2 percelen samen aangezien het 2 smalle percelen zijn. Een andere optie is dat zij ons perceel kopen waardoor zij alle 3 percelen bezitten. We hebben dat vorige week al 's besproken met stedenbouw wat mogelijk is indien we zouden slopen en er een nieuwbouw op zetten.

Sowieso als er iets verandert aan het pand moeten we meer naar achter gaan op het perceel aangezien de rooilijn naar achter verlegd werd.

We zijn er sowieso aan uit dat we dat pand willen slopen. Die optie hebben we met stedenbouw van _____ besproken. We zouden graag in het 1e kwartaal van 2016 een sloopvergunning aanvragen. Er zal geprobeerd worden om de verlaten woning van het rechterperceel mee in de sloopvergunning op te nemen en daar 1 geheel van te maken, maar de vraag is of de familie die eigenaar is, zal meewerken. Ik vermoed van wel, ik hoop het.

Het liefst van al zouden wij het rechterperceel bijkopen, ofwel ons perceel verkopen aan hen. Net omdat het zo'n smal perceel is en het alleen weinig mogelijkheden biedt.

We gaan dus sowieso de opzeg moeten geven aan de bewoners nu. Ze moeten natuurlijk ook een andere woning vinden die ruim genoeg is voor hen en de kinderen die op bezoek komen. Ik ben bang dat als we moeten wachten tot zij een geschikte woning vinden, ze er nog heel lang zullen blijven. Ik doe het ook goed met die mensen, ze hebben altijd stipt betaald, ik wil ze niet zomaar op straat zetten en met hen op zoek gaan naar een oplossing.

Ik heb destijds een EPC aangevraagd voor de woning. Ik vind het certificaat zelf niet onmiddellijk terug, maar wel het betalingsbewijs dat we dit ooit aangevraagd hebben.

U vraagt mij of mijn partner en ik nog eigendommen bezitten. Ik antwoord ja, (onze woning)

U vraagt mij of ik betrokken ben in de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiliën en verhuur. Ik antwoord neen.

Mijn bedrijf produceert en plaatst keukens. Ik mag met mijn vennootschap wel woningen kopen en verkopen.

Destijds hebben we zo een fietsenzaak gekocht. In die zaak zijn er nu 4 woonentiteiten die verhuurd worden. Die werden allernaal gerenoveerd.

Er komt daar een woning vrij en ik zou de bewoners eventueel tijdelijk daar kunnen onderbrengen. Die woning is in orde, maar heeft wel maar 1 slaapkamer en dus ook te klein voor hen met de kinderen samen. Volgens mij zal dat dus ook niet goed genoeg zijn als oplossing voor die mensen. U deelt mij mee dat ik contact kan opnemen met Woonwijzer om samen met hen een oplossing te zoeken voor de bewoners."

5. De tweede beklagde bevestigde de verklaring van de eerste beklagde.

6. Op 27 december 2015 meldde de tweede beklagde dat de huur beëindigd werd op 31 december 2015.

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

Op 8 juli 2016 meldde de eerste beklagde dat er een aanvraag voor een sloopvergunning was ingediend.

Beoordeling

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

De feiten worden door de beklagden niet betwist.

De telastlegging is bewezen.

Straffen

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

9. 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 winst oogmerk 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.

De beklaagden vragen de gunst van de opschorting.

Het openbaar ministerie vorderde de beklaagden te veroordelen tot een geldboete van 1.000 euro en tot de bijzondere verbeurdverklaring.

Over de gevraagde opschorting gaf het openbaar ministerie een positief advies.

De beklaagden hebben een blanco strafverleden. Mede gelet op het éénmalig en niet-professioneel karakter van de feiten, het vrijwillig herstel en de houding van de beklaagden die onmiddellijk zelf een oplossing zochten voor de huurders, kan de opschorting van de uitspraak van veroordeling verleend worden.

De beklaagden voldoen aan de wettelijk voorwaarden.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

10. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 1.600 euro.

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

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.

Ook wanneer de opschorting wordt gelast, kan de bijzondere verbeurdverklaring worden uitgesproken.

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 1600 euro dringt zich op, verdeeld tussen beide beklaagden.

WOONHERSTEL

11. De wooninspecteur vorderde op 1 december 2015 het herstel.

12. 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.

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 overtreders worden 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 overtreders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

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

De wooninspecteur vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

13. Het pand werd ondertussen afgebroken. De herstelvordering is zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

14. _____ en _____ huurden de woning gedurende de incriminatieperiode. Zij stelden zich burgerlijke partij en vorderen elk 1 euro morele schadevergoeding.

Door de misdrijven hebben de burgerlijke partijen schade geleden.

Een schadevergoeding van 1 euro per burgerlijke partij is billijk en toewijsbaar.

15. Er zijn geen overige burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

KOSTEN

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

17. De beklaagden moeten 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, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 44, 45, 50, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de telastlegging A bewezen.

Gelast de **opschorting van de uitspraak** van de veroordeling gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **800 euro**.

Verklaart de telastlegging A bewezen.

Gelast de **opschorting van de uitspraak** van de veroordeling gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **800 euro**.

KOSTEN

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 in het geheel begroot op 81,96 euro.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Verklaart de eis van de burgerlijke partijen toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van 1 euro te vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 28 oktober 2015 (gemiddelde datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden en de kosten begroot op 180 euro rechtsplegingsvergoeding.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van 1 euro te vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 28 oktober 2015 (gemiddelde datum) tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden en de kosten begroot op 180 euro rechtsplegingsvergoeding.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **7 maart 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Delporte', written over a horizontal line.

Margo Delporte

A long, flowing handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

Jan Van den Berghe