



Vonnisnummer / Griffienummer / 952 / 2022
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 maart 2022
Naam van de beklagde
Systeemnummer parket 18CO18296 Dossiernummer 21D002875 Notitienummer parket

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

EISER TOT HERSTEL:

De Wooninspecteur

met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22;

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco meester
advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

A-166

, RRN

geboren te op
van Belgische nationaliteit
bakker
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te , loco meester advocaat te

1. TENLASTELEGGING

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

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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

In het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van geboren op te ;
wonende te ; verleden bij aankoopakte van 19/08/2014 door notaris
te
als verhuurder een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan en

te In de periode van 25 januari 2017 tot en met 17 augustus 2018 (St. 4 en St. 75)

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

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 11 050 euro

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode 25/01/2017 (St. 4-5) - 17/08/2018 (St. 54)

- huuropbrengst tenlastelegging: 19 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro: 6 650 euro

- Te veel betaalde huur voor de maanden december 2016 tot en met oktober 2017 (vonnis vrederechter):

4 400 euro (St. 42)

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 7 februari 2022.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**3.1 Overzicht van de feiten**

is voor de geheelheid volle eigenaar van de rijwoning te . Op 13 oktober 2016 werd reeds vastgesteld door de wooninspectie dat de woning niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten en op 25 januari 2017 werd de woning ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Op 12 juli 2018 ging de wooninspectie ter plaatse omdat de bewoning werd verdergezet en stelde de inspectie vast dat deze woning door beklaagde werd verhuurd aan en en dat deze woning niet steeds voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.

Het gebouw had 24 strafpunten. In de berging bij de gasgeiser bevond er zich een transfo met aanraakbare geleiders. Er was een risico op elektrocutie. De hoofdkraan van water was niet bereikbaar. Een deel van het dak was niet geïsoleerd. De bezetting aan de voorgevel kwam los.

De woning had 79 strafpunten. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de woning onbewoonbaar. Er was ondermeer insijpelend vocht in de berging, opstijgend vocht in de woonkamer, vochtige kelder met verweerde trap zonder leuning, onvoldoende natuurlijke verlichting in de slaapkamers, onvoldoende verluchting in de woonkamer, keuken en badkamer, ontbrekende borstwering met valgevaar.

Het huurcontract ging in op 1 juni 2015. De huurprijs bedroeg 750 euro per maand.

De twee huurders ontvangen een invaliditeitsuitkering. Ze waren niet tevreden over de woning. De kelder is vochtig, de afvoerbuizen verstopten snel, het dak lekt en er zijn geen verluchtingsmogelijkheden. De gebreken zouden er al van in het begin geweest zijn. Ben De Wilde beloofde de gebreken te herstellen maar deed dit niet. Intussen werd een procedure opgestart bij de vrederechter en werd de eigenaar veroordeeld. De huurders ontvingen een brief dat ze de woning moesten verlaten.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket bij gewone brief van 26 juli 2018. Het college sloot zich hierbij aan op 27 augustus 2018.

Op 29 oktober 2018 werd beklagde verhoord. Hij verklaarde dat hij 40.000 euro had geïnvesteerd in de woning alvorens hij het verhuurd had. Hij verhuurde de woning vanaf 1 juni 2015 voor drie jaar. De huurwaarborg werd nooit betaald. De huurders hadden enkel de eerste twee maanden correct betaald en daarna hadden ze meteen 3 maanden achterstand. Dit werd nooit ingehaald. Daarna gebeurden nog betalingen, maar de problemen bleven. Hij werd door de vrederechter veroordeeld tot een teruggave dus het zal wel ongeveer gelijk uitkomen. De huurders wilden dat hij de gevel herstelde, maar daar had hij toen geen geld voor. Er waren ook klachten over de afvoer. Er bleek een fout te zijn bij de aansluiting. Dit werd hersteld. Verder waren er klachten over vocht maar dit bleek van uitdroging van het pleisterwerk te zijn. Hij had het besluit van de burgemeester naast zich neergelegd. Hij had nog willen verluchting plaatsen, maar mocht niet meer binnen van de huurders. Daarna kwam dit voor de vrederechter. De huurders zijn vertrokken op 17 augustus 2018. Sindsdien wordt de woning niet meer verhuurd. Het was zijn bedoeling om deze op te nemen in zijn handelszaak (bakkerij) ernaast. In de zomer van 2019 zou er al een deel van de werken uitgevoerd zijn.

Op 21 maart 2019 stuurde beklagde een e-mail met de mededeling dat er een vergunning werd aangevraagd. Daarna reageerde beklagde niet meer op berichten. Op 2 juli 2019 waren er nog geen vergunningen bekend voor dit adres.

Op 17 september 2019 werd beklagde opnieuw verhoord. Hij verklaarde dat de woning zou gebruikt worden als opslagruimte bij de bakkerij. Hij hoopte de werken in 2020 te kunnen uitvoeren.

In maart en april 2020 werd beklagde aangeschreven met de vraag naar de stand van zaken. Hij reageerde niet.

Er werd aan beklagde een minnelijke schikking voorgesteld van 5.000 euro doch deze werd niet betaald.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning in de periode van 25 januari 2017 tot en met 17 augustus 2018 in het pand gelegen te

Ter zitting werden de feiten niet betwist. De raadsman van beklagde wees er wel op dat de gebreken niet zo ernstig zouden zijn. De vrederechter had immers enkel de huur verlaagd en het huurcontract niet ontbonden. Beklagde vraagt om de incriminatieperiode te beperken tot 1 juni 2018, namelijk de datum waartegen de huurders weg moesten zijn. De huurders wilden immers niet vertrekken uit de woning en beklagde had 1.500 euro kosten gehad voor een uithuiszetting.

2.

De feiten van de enige tenlastelegging hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van woningen of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B Vl.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

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

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

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

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

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

Op 25 januari 2017 had de burgemeester de woning reeds ongeschikt verklaard. De wooninspectie stelde vervolgens op 12 juli 2018 ernstige gebreken vast aan het gebouw en de woning, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De betrokken woning was ook onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. De woning was aldus ook onder de nieuwe regelgeving in elk geval niet conform

De ten laste gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

Gelet op de ongeschiktverklaring van de burgemeester op 25 januari 2017, de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 12 juli 2018, het verhoor van de huurders en van beklagde en nu de schuld door beklagde niet werd betwist, zijn de feiten van de enige tenlastelegging voor beklagde bewezen.

Terecht vraagt beklagde om de incriminatieperiode te beperken tot 1 juni 2018. Beklagde had met brief van 22 januari 2018 opzeg gegeven aan de huurovereenkomst en de huurders dienden inderdaad de woning te verlaten op 1 juni 2018. Het is bewezen dat beklagde vanaf 1 juni 2018 het pand niet meer wou verhuren. Het moreel bestanddeel is vanaf 1 juni 2018 niet bewezen.

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hier toe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ook om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

Nu niet blijkt dat de woning op heden nog wordt verhuurd, is er geen reden om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdeclemen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

BESLISSING

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

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde aan de feiten van de tenlastelegging voor wat betreft de periode van 25 januari 2017 tot 1 juni 2018 en spreekt hem **VRIJ** voor de periode van 1 juni 2018 tot en met 17 augustus 2018;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde hiervoor tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de **HELFT** van de opgelegde **geldboete voor een periode van 3 jaar**.
- wijst beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **4.900 euro** verbeurd als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **22,00 euro**;

- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **293,60 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021; Ben de Wilde zal de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk ervan op de hoogte brengen wanneer hij het herstel vrijwillig heeft uitgevoerd conform artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- beveelt dat het herstellen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twintig maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval een pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

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

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

B

Dossiernr 21D002875
rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, sectie correctionele rechtbank
Dertlende kamer
p. 11

Vonnissnr /
en laatste blad

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **07 MAART 2022** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van , substituut Procureur des Konings,
Met bijstand van griffier

Voor oensluitend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie
Dendermonde, de **09 MAART 2022**
De griffier-hoofd van dienst,



afg. griffier