

Griffiennr. 2009/ 4260
Not.nr. : GE 62.RW.102501-08

kg alle beschikkingen

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 8 DECEMBER 2009

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste** kamer, alleenrechtsprekend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen :

8970, gepensioneerd, geboren te _____ op _____, wonende te _____

VERDACHT VAN :

A. Te _____ vanaf 1 mei 2007 tot 9 september 2007

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest

nl. een woning gelegen te _____ aan _____

B. Te _____ vanaf 9 september 2007 tot datum betekening dagvaarding

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder, een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.(art 20 § 1 al 1)

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

- van een bedrag van 3 180 €

Hoger beroep

- op 17 dec. 2008 door de belasting
- op 17 dec. 2008 door het dt tegen

zijnde

- **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- **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).

namelijk

- 8 maand à 210 €/maand = 1 680 €
 - 6 maand à 250 €/maand = 1 500 €
- (cfr. st. 49).

* * * * *

DE PROCEDURE

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

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. Zij werd conform artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode overgeschreven op 22 april 2009 op het hypotheekkantoor.

De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het goed dat voorwerp is van de tenlastelegging en identificeert de eigenaar ervan. De strafvordering is ontvankelijk.

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 12 mei 2009.

De behandeling van de zaak werd tweemaal uitgesteld teneinde de wooninspectie een controle te laten uitvoeren op de renovatie van de woning.

3. Op de openbare terechtzitting 10 november 2009 aanhoorde de rechtbank :

- de middelen en conclusies van de EISERES TOT HERSTEL :

De Vlaamse Wooninspecteur, met zetel te 9000 Gent, Gent, Gebr. Van Eyskstraat 4-6 , in zijn eis tegen de beklaagde, voorgedragen door mr.

Peter De Wilde in plaats van mr. Veerle Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertstraat 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door mevrouw Isabelle De Tandt, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, in haar middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Philippe Thion in plaats van meester Edward Daneels, beiden advocaat te 9040 Gent, Maalderijstraat 2-4, die in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het ongunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * *

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

De te laste gelegde feiten

4. De beklaagde is sinds 18 juni 1982 eigenaar van een woning gelegen te . Zij kocht deze woning voor 200.000 BEF(4.958 euro) (bijlage st. 40).

Na een melding van de stedelijke Dienst Huisvesting (st. 8) voerde de Vlaamse Wooninspectie op 10 juni 2008 een controle uit in het pand.

De woning kreeg 131 punten op het technisch verslag en bleek ongeschikt en onbewoonbaar.

Er werden ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's vastgesteld zoals gevaar voor elektrocutie, brand en ontploffing. Er was algemene vochtschade en schimmelvorming aanwezig. De buitenmuren en het schrijnwerk waren ernstig verweerd. De badkamer was niet vorstvrij of verwarmbaar. Er was een ernstig risico op CO-vergiftiging.

Bij burgemeestersbesluit van 5 januari 2009 (st. 52) werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De verkrotte toestand blijkt eveneens uit de foto's in het strafdossier.

De beklaagde beschikte niet over een conformiteitsattest.

De woning was niettemin vanaf 1 mei 2007 verhuurd aan een Bulgaars gezin met 2 kinderen. Zij betaalden 210 euro per maand huishuur, exclusief de EGW-kosten. Vanaf 2008 werd dat 250 euro.

De huurders betaalden eveneens een huurwaarborg van 400 euro (contant) waarvoor ze geen ontvangstbewijs kregen. De beklagde ontkende in haar verklaring dat er een huurwaarborg werd betaald. Voordien werd de woning ook reeds verhuurd aan Bulgaren.

In haar verklaring omtrent de gebrekkige toestand verwijst de beklagde voortdurend naar de huurders.

De beklagde is ongeloofwaardig wanneer zij voorhoudt ter goeder trouw te zijn geweest en dat zij niet op de hoogte was van de toestand van het pand of dat de huurders zelf hiervoor verantwoordelijk waren.

Uit het bovenvermeld bericht van de stedelijke Dienst Huisvesting (st. 8) blijkt dat er reeds analoge problemen met haar geweest waren.

Ook had de beklagde voor haar pensioen een immobiliënkantoor (st. 44) en deed ze aan verhuring. Zelf heeft ze nog verschillende woningen die ze verhuurt. Beter dan wie ook moest zij de geldende regels kennen. Bovendien waren de vastgestelde gebreken van structurele aard.

De beklagde verkocht de woning op 22 december 2008. Ter terechtzitting verklaarde zij dat ze daarvoor 70.000 euro ontving.

5. De gewestelijk wooninspecteur vorderde op 10 oktober 2008 het herstel zodat de woning binnen de 10 maanden zou voldoen aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode. Bovendien werd een dwangsom van 125 euro en de onmiddellijke uitvoerbaarheid gevorderd. Hiermee geconfronteerd besliste de beklagde onmiddellijk de woning te verkopen.

6. De rechtbank acht de tenlastelegging bewezen.

De straftoemeting

7. De betichtingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uiting van éézelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

8. De rechtbank gaat niet in de op de vraag van de beklagde haar de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te verlenen.

Dit zou de beklagde onvoldoende wijzen op haar verantwoordelijkheid en op de ongeoorloofdheid van de verhuring van woningen die niet voldoen aan de kwaliteitsnormen.

Evenmin blijkt dat het opleggen van een straf de plaats van de beklagde in het maatschappelijk leven of op professioneel vlak in het gedrang zou brengen.

9. Krachtens art. 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode kunnen de bewezen verklaarde feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 EUR.

10. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (art. 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 o.m. 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 (CO-intoxicatie, elektrocutie) en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklagde dient te beseffen dat ze bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en haar verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de verplichte gevangenisstraf houdt de rechtbank rekening met het blanco strafverleden van de beklagde. De gevangenisstraf kan met uitstel worden verleend. Dit zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt.

De beklagde heeft langdurig geld verdiend aan de verhuring van een verkrotte woning. Wanneer ze geconfronteerd werd met de vaststellingen heeft ze de woning verkocht voor aanzienlijk meer geld (70.000 euro) dan de koopprijs (4.958 euro) die ze zelf betaalde. Op die manier ontsnapte ze ook aan de kosten van de renovatie.

De op te leggen geldboete moet ook duidelijk maken dat de naleving van de Wooncode ernstig genomen moet worden; dat de beklaagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen en niet enkel de baten maar ook de lasten van haar verhuuractiviteiten moet dragen.

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 beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekenen voor de gemeenschap een grote kost.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete aan het beoogde preventieve en repressieve doel tegemoet komt.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De beklaagde heeft geen voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden opgelopen.

11. Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van 3.180 euro.

Het vermogensvoordeel werd minimaal berekend en dient te worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde het voordeel zou behouden van de misdrijven die zij pleegde. De verbeurdverklaring draagt ertoe bij de verstoorde maatschappelijke orde te herstellen door dit voordeel ongedaan te maken. De verbeurdverklaring brengt op tastbare wijze tot uiting dat men geen voordeel kan halen uit misdrijven.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven werden verkregen, werden niet gevonden in het vermogen van de beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een bedrag dat overeenstemt met de geraamde geldwaarde van de verkregen voordelen.

DE HERSTELVORDERING

12. Artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de rechter, naast de straf, de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren om de woning

te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5.

Dit gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning zich bevindt.

De rechter bepaalt daarvoor een termijn die maximaal 2 jaar bedraagt en kan eveneens een dwangsom opleggen.

Wanneer de overtreder geen houder is van een zakelijk recht op de woning, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij om in de uitvoering van de werken te voorzien.

13. De gewestelijk wooninspecteur vorderde op 10 oktober 2008 het herstel zodat de woning binnen de 10 maanden zou voldoen aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode. Bovendien werd een dwangsom van 125 euro en de onmiddellijke uitvoerbaarheid gevorderd.

14. De Wooninspectie stelde op 30 oktober 2009 vast dat de nieuwe eigenaars het pand renoveerden en dat er geen gebreken meer waren.

Gelet hierop deed de wooninspecteur ter terechtzitting afstand van haar vordering.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

15. Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten past het de overige burgerlijke belangen aan te houden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38,40 en 41 van de Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 100 van het Strafwetboek, alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt : voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen A en B samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van DRIEDUIZEND EURO (3.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **16.500,00 EURO**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

*

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN, zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Beveelt overeenkomstig artikel 42§3, 43 en 43bis strafwetboek, de **BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING van 3.180 EURO**, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

*

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **61,26 EURO**.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

Wat betreft de herstellvordering

Zegt dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ACHT DECEMBER TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig :

de heer J. VAN dEN BERGHE, ondervoorzitter, die de zitting voorzit,
de heer B. VAN VOSSSEL , substituut-procureur des Konings;
mevrouw N. NOLLET, griffier.



N. NOLLET



J. VAN dEN BERGHE