



| |
|---|
| Vonnisnummer / Griffienummer 1 1962/2022 |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak 9 mei 2022 |
| Naam van de beklaagde |
| Systeemnummer parket 20CO41702 Dossiernummer 21D003328 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 en

BURGERLIJKE PARTIJEN:

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te ,

burgerlijke partij, bijgestaan door meester ; advocaat te loco meester ; advocaat te

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
thans verblijvende te

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

EISER TOT HERSTEL:

De Wooninspecteur
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 96
9000 Gent

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te loco meester advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

2384

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester ; advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

A 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 te of , wonende te
de blote eigendom verkregen ingevolge een schenking bij akte van 24.10.2007
door notaris te de vruchtgebruikers zijn overleden: overleden op
en overleden op ;

Door een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te . in de periode van 15 juni 2017 tot en met 11 juni 2020 (St.31 start huurcontract- St. 1 vaststellingen)

B

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning 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 te of , wonende te
, de blote eigendom verkregen ingevolge een schenking bij akte van 24.10.2007
door notaris Roegiers te Wachtebeke, de vruchtgebruikers zijn overleden: overleden op
en overleden op ;

Door een niet-conforme woning te hebben verhuurd aan
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te . op 2 maart 2021 (St. 33)

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 18 500 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

- huuropbrengst tenlastelegging A* 37 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 18 500 euro

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 bevoegde kantoor Rechtszekerheid.
De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 4 april 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

1

Omwille van vermoedens dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen naar aanleiding van de vaststelling van een bouwmisdrijf, begaf de wooninspectie zich naar de woning gelegen in de
in op 11 juni 2020.

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis. Hij verkreeg de blote eigendom bij schenking van zijn ouders op 24 oktober 2007. De vruchtgebruiker overleed op 27 maart 2015 en de vruchtgebruiker overleed op

De woning betrof een ééngezinswoning verhuurd aan
Het gebouw had 15 strafpunten. Doordat er onderdelen van de elektriciteitsinstallatie konden worden aangeraakt was er een risico op elektrocutie In de badkamer was de armatuur van de verlichting niet spatwaterdicht.

De woning had 62 strafpunten. De gebreken betroffen onder meer opstijgend vocht, condenserend vocht in keuken en slaapkamers, enkele beglazing, verhoogde vochtwaarde op de dekvloer aan de achterbouw, laminaatvloer niet geplaatst tot tegen de wanden, vele gebreken in de afwerking van binnenwanden, geen leuning aan de trap, geen borstwering aan de trap op de verdieping met valrisico tot gevolg, onveilige trap in de kelder, onvoldoende toevoer verbrandingslucht verzekerd in de leefruimte met gaskachel type B, onvoldoende rookmelders.

Gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar.

verklaarde dat ze de woning huurde vanaf mei 2017. Ze woonde er met haar dochter die er week om week verblijft Ze betaalde 500 euro per maand. Ze had geen huurwaarborg betaald. De verhuurder had beloofd dat alle muren waren behandeld tegen vocht. Er werd door de eigenaar een nieuwe keuken en badkamer geïnstalleerd, maar de installateur kwam plots niet meer waardoor ze zelf alles moest afwerken. De douche lekte van in het begin. In de zomer van 2017 was het toilet verstopt en kwam alles naar boven omdat de rubber verstorven was. De eigenaar wou de ontstopper niet betalen. Pas na aandringen had de eigenaar de rubber vervangen. Toen was het probleem opgelost. De eigenaar had beloofd dubbel glas te plaatsen maar deed het niet. Op 13 december 2017 had ze de eerste keer vochtproblemen gemeld. Er lag sneeuw op het dak en het water liep door het dak tot in de kelder

Later meldde ze nog vochtproblemen maar de eigenaar zei dat het kwam door houten platen die tegen de gevel stonden. Ze had verschillende keren gedacht dat haar dochter in bed had geplast, maar het bleek vocht te zijn uit de plafond.

Aannemersbedrijf voerde reeds verschillende werken uit maar de werkmans zei dat de werken altijd te goedkoop moesten gebeuren waardoor ze niet goed konden gebeuren. Toen er bij storm Dennis begin 2020 heel veel vocht binnenkwam had ze gezegd dat ze naar de politie ging gaan. Toen had de eigenaar werken uitgevoerd en toen was de waterinsijpeling beter.

De wooninspectie leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 8 juli 2020.

2.

Beklaagde werd door de wooninspectie gevraagd om een vragenlijst in te vullen. Hij verklaarde hierin dat hij sinds februari 2019 eigenaar was van het pand. Hij had het geërfd van zijn moeder. Het pand was oud maar wel nog goed. Er werden reeds verschillende werken in uitgevoerd. Hij was laatst in het pand geweest in juni 2020 voor de herstelling van het dak. Hij wou het pand zo goed mogelijk herstellen. Met de huurster was afgesproken dat hij de materialen ging brengen en dat haar vriend de werken ging uitvoeren. Nu bleken de werken niet goed uitgevoerd te zijn. Hij had rookmelders afgegeven aan de huurster.

3.

Op 2 februari 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel van . Op 2 maart 2021 ging de wooninspectie ter plaatse. Er werden nog gebreken vastgesteld. Zo was er nog opstijgende vocht in verschillende ruimtes, condenserend vocht in keuken en slaapkamer, een barst in het venster op het gelijkvloers, geen leuning aan de trap op de verdieping, geen EPC waardoor niet kon vastgesteld worden of er voldoende geïsoleerd werd. Dit resulteerde in 3 gebreken categorie 1 en 3 gebreken categorie 2. De woning was aldus niet conform. De woning werd verhuurd aan vanaf 1 maart 2021 voor 600 euro per maand.

Op 24 januari 2022 ontving de wooninspectie een melding van herstel. Bij de controle op 22 februari 2022 werd vastgesteld dat er in de keuken aan de linkse buitenmuur nog vocht werd vastgesteld en gemeten. De woning was niet voldoende geïsoleerd. Dit resulteerde in de aanwezigheid van één gebrek in categorie 2 waardoor de woning niet conform was.

Bij brief van 1 april 2022 meldde de wooninspecteur aan de rechtbank dat de woning inmiddels conform was en de herstellvordering zonder voorwerp was.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een woning die niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsnormen in de periode van 15 juni 2017 tot en met 11 juni 2020 aan en op 2 maart 2021 aan .

2.

Beklaagde betwist de feiten niet. Hij wijst er wel op dat de verhuur gebeurde voor rekening van zijn moeder en zij dus de begunstigde was van de huuropbrengsten tot aan haar overlijden in februari 2019.

3.

De tenlastelegging A heeft 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.VI.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 mensonwaardige 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 11 juni 2020 stelde de wooninspectie ernstige gebreken en verhuur vast bij de woning in de in , 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 de periode van 15 juni 2017 tot en met 11 juni 2020 in elk geval niet conform.

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

4.

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 7 juni 2019 en op 2 maart 2021, staat het vast dat er door beklagde een woning werd verhuurd die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en niet conform was.

Gelet op de ernst van de gebreken en de soms structurele aard van de gebreken staat het vast dat de woning reeds van in het begin van de verhuring niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en niet conform was.

De tenlasteleggingen A en B zijn bewezen.

3.3 Straftoemeting

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

Gelet op het blanco strafverleden en tevens rekening houdend met het thans bereikte herstel, gaat de rechtbank in op de vraag van beklaagde om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. De rechtbank meent dat het niet nodig is om beklaagde een effectieve straf op te leggen om herhaling te voorkomen. Beklaagde moet beseffen dat dit een gunst is en dat er hem alsnog een straf kan worden opgelegd indien hij tijdens de proefperiode opnieuw misdrijven zou plegen.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen van werden door het openbaar ministerie begroot op 18.500 euro. Het bedrag maakt de totale huuropbrengst uit van de woning gedurende de vervolgde periode van de tenlastelegging A

Beklaagde verzocht deze verbeurdverklaring niet uit te spreken omdat de herstelwerken reeds vele kosten met zich meebrachten en de verbeurdverklaring een onredelijk zware straf zou zijn. Ondergeschikt vraagt hij de verbeurdverklaring te verminderen gelet op het feit dat zijn moeder tot haar overlijden in februari 2019 de huurgelden ontving. Ook verzocht beklaagde er rekening mee te houden dat een achterstal had van 650 euro.

2.

De verbeurdverklaring is een bijkomende straf die facultatief is. Het bekomen vermogensvoordeel maakt inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit kan een bijkomend signaal zijn naar beklaagde om deze bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn

Rekening houdend met de argumenten van beklaagde om de verbeurdverklaring niet op te leggen of te verminderen enerzijds en anderzijds rekening houdend met de burgerlijke vorderingen waarbij beklaagde reeds zal worden veroordeeld tot terugbetaling van een deel van de huurgelden, legt de rechtbank beklaagde geen afzonderlijke verbeurdverklaring als straf op.

4. HERSTEL

Gelet op het vastgestelde herstel is de herstellvordering zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

en stelden zich burgerlijke partij lastens beklagde. Deze vorderingen zijn tijdig en regelmatig. Ze zijn ontvankelijk.

vordert een materiële schadevergoeding van 17.850 euro (alle betaalde huurgelden) en een morele schadevergoeding van 750 euro, vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro

vordert een schadevergoeding van 3.000 euro, hierin begrepen een materiele schadevergoeding van 3.000 euro (2 maanden huur en een huurwaarborg van 1.800 euro) en een morele schadevergoeding, vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Beklaagde betwist de vorderingen en vraagt een herleiding van de vordering var en een afwijzing van de vordering var

2.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklagt, niet was gesteld. Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat, dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Het misdrijf van de tenlastelegging A is bewezen gedurende een periode van 37 maanden.

werd door het bewezen misdrijf benadeeld, maar heeft wel gedurende 37 maanden beperkt huurgenot gehad. De rechtbank bepaalt het huurgenot in billijkheid en rekening houdend met de ernst van de gebreken op 250 euro per maand. De schade uit genotsderving bedraagt dan eveneens 250 euro per maand. De burgerlijke partij kan aanspraak maken op een schadevergoeding van 250 euro x 37 maanden = 9 250 euro – 650 euro achterstal = 8.600 euro.

Het misdrijf van de tenlastelegging B is slechts bewezen voor 1 dag, wat wel minstens een volledige maand huur omvat Ter zitting verklaarde dan hij niet zo zeker was dat hij een huurwaarborg betaalde en deed hij afstand van de vordering tot terugbetaling van de huurwaarborg. Nu de gebreken nog slechts zeer beperkt waren in de periode waarin in de woning verbleef, werd het huurgenot slechts beperkt aangetast. De rechtbank bepaalt de schade door genotsderving op 150 euro.

De rechtbank neemt aan dat moreel leed had gedurende de bewezen periode waarin zij met haar dochtertje in een ongeschikte en tevens onbewoonbare woning leefde

Bijdrage - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- 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 **294,32 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank verklaart de **herstelvordering** van de Wooninspecteur **zonder voorwerp**.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij **ontvankelijk en deels** gegrond.
- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij **een definitief bedrag van 9.350 euro** te betalen voor de geleden genotsderving en morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 1 januari 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling
- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro**.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij **ontvankelijk en deels** gegrond.
- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij **een definitief bedrag van 150 euro** te betalen voor de geleden genotsderving, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 2 maart 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 210 euro**.

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **09 MEI 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