



Griffinummer 1605 /2021
Datum van uitspraak 10 MEI 2021
Notitienummer parket Rolnummer 21D000535

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen
afdeling Dendermonde
strafzaken

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE

BURGERLIJKE PARTIJ

wonende te

;

⇒ *Ter terechtzitting van 12 april 2021 vertegenwoordigd door mr. loco mr advocaat te*

BEKLAAGDE

1894

geboren te

op

ingeschreven

te

van Belgische

nationaliteit, RRN:

⇒ *Ter terechtzitting van 12 april 2021 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. advocaat te*

1. TENLASTELEGGING

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 art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

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 als verhuurder, in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

eigendom van

geboren te

op

woonachtig te

ingevolge akte van aankoop dd. 23/04/2020, verleden voor notaris

te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 9 september 2019 (zie stukken 2-6, 37-46, 50-51, 60-61)

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

|

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 6.490,00 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 01.10 2018 tot en met 09/09/2019 of 11 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 590 euro = 6.490,00 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 kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 12 april 2021.

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.
Op 5 september 2019 werd de wooninspectie gecontacteerd door de stad omwille van een vermoeden van misdrijf in de woning in de in
Dit pand is een appartementsgebouw. De verschillende woningen hebben verschillende eigenaars. De woning is eigendom van en Deze woning werd reeds onbewoonbaar verklaard door de burgemeester op 4 september 2019 na klachten van de huurder. De woning bleek volledig in verbouwing en niet te beschikken over de meest rudimentaire basisnutsvoorzieningen.

Op 9 september 2019 ging de wooninspectie ter plaatse. De woning telde 108 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning werd bewoond door

Op het vlak van elektriciteit had de verdeelkast geen deksel, waren sommige stopcontacten zonder afdekplaatje of omranding, waren geleiders niet afgeschermd of losliggend, ontbrak het keuringsattest.

Het appartement was nog volledig in verbouwing. Muren, vloeren en deuren waren onvoldoende afgewerkt en beschadigd. Er was geen lavabo met warm en koud water, geen gootsteen met koud en warm water geen bad of douche, geen toilet, de cv werkte niet, het verluchttingsrooster van het toilet was dichtgestopt, geen onderverluchting in de berging waar het toestel met open verbranding stond (CO gevaar). Er was niet overal dubbel glas. Er waren niet voldoende rookmelders.

Volgend gebrek was volgens de wooninspectie met zekerheid reeds aanwezig voor de verbouwing en bij aanvang van de huurovereenkomst: in de berging was geen onderverluchting voorzien bij het toestel met open verbranding.

2

De huurder had een huurcontract afgesloten met en voor de duur van 12 maanden vanaf 1 oktober 2018 voor de prijs van 590 euro per maand. In het begin van de huur was alles in orde. Er was enkel een probleem met de elektriciteit. Als hij kookte, viel de elektriciteit soms uit. Twee maanden geleden was er een probleem met de gasaansluiting. Omdat er toch werken bezig waren wou de verhuurder een nieuwe keuken plaatsen. Hij had gezegd dat dit goed was. Tijdens die werken kwamen er echter andere problemen naar boven, bijvoorbeeld met de waterleiding, waardoor ook de badkamer en het toilet vervangen werden. Hierdoor is heel de woning een bouwwerf. De werken waren gestart op 15 juli 2020 en er was nog veel werk. Omdat er zoveel werken moesten gebeuren had de eigenaar een nieuw contract opgemaakt met een huurprijs van 680 euro per maand. Hij werkte niet en had een leefloon van 928 euro per maand. De week voordien wou de eigenaar de huurder een verklaring laten tekenen die de eigenaar getypt had en waarin stond dat de huurder de werken zelf had uitgevoerd op eigen initiatief.

3.

Tijdens het onderzoek van de wooninspectie op 9 september 2019 kwam de eigenaar ter plaatse materialen afzetten. Hij verklaarde dat de situatie het gevolg was van een hele reeks omstandigheden. Eerst was er een gaslek, dan een probleem met de waterleiding... De wooninspectie zei dat hij de woning in die omstandigheden niet mocht verhuren. Beklaagde verklaarde dat hij niet verhuurde want hij had nog geen huur ontvangen voor de maand september. Beklaagde verklaarde ook dat hij had voorgesteld aan de huurder om tijdelijk bij hem thuis in te trekken, maar dat de huurder dit had geweigerd.

Beklaagde was in het bezit van nog twee huurwoningen. Voor de ene woning (in hetzelfde pand) werd in 2018 een conformiteitsattest afgeleverd. Voor het pand in werd een aanvankelijk pv opgesteld.

4.

De wooninspectie leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 25 oktober 2019. De wooninspecteur vorderde het principiële herstel, dat wil zeggen het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. Op 24 oktober 2019 heeft de burgemeester van de stad zich hierbij aangesloten.

Op 9 december 2019 ontving de wooninspectie een melding van herstel. De woning werd op dat moment niet bewoond. Er werden geen gebreken meer vastgesteld. Wel werd de opmerking gemaakt dat er niet overal dubbel glas was.

5.

Bij brief van 13 februari 2020 werd aan beklaagde een minnelijke schikking voorgesteld van 1.500 euro, te betalen voor 29 maart 2020 in ruil voor het verval van de strafvordering. Beklaagde betaalde niet en stuurde een mail om te vragen om af te zien van het eisen van een geldboete. In de mail stelde hij dat de gebreken te wijten waren aan een geval van overmacht. Er was een waterlek opgetreden waardoor de gasleiding was gaan roesten. Ze hadden er alles aan gedaan om dit zo snel mogelijk te verhelpen. Bij aankoop van het pand wisten zij niet in welke slechte staat de leidingen en de chape zich bevonden

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een woning in de in die niet voldeed aan de vereisten en normen vastgelegd met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 9 september 2019.

2.

Tot en met 31 december 2020 bepaalde artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die een woning ter beschikking stellen die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, werden 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.

Vanaf 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet-conform of overbewoond is worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van deze straffen alleen.

De straffen bepaald in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn dezelfde gebleven. De decreetswijziging leidde echter tot een mildere misdrijfschrijving waardoor niet elk feit dat strafbaar was onder artikel 20 van de Vlaamse Wooncode nog strafbaar is onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld strafpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: “een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont”. Sinds 1 januari 2021 is het verhuren van een woning met slechts weinig en kleine gebreken hierdoor niet meer strafbaar.

Artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:
“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.”

Deze mildere strafbaarstelling moet conform artikel 2 Strafwetboek onmiddellijk toegepast worden in die zin dat de rechtbank thans enkel schuldig kan verklaren indien de feiten zowel strafbaar zijn onder de oude misdrijfomschrijving als onder de nieuwe misdrijfomschrijving. De rechtbank moet aldus onderzoeken of de destijds vastgestelde gebreken thans te kwalificeren vallen onder de gebreken van categorie II of III.

De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat. Wanneer er zeven of meer gebreken zijn van categorie I, wordt een gebrek van categorie II toegekend.

De concrete indeling van gebreken in verschillende categorieën werd verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (verder afgekort als MB van 26 november 2020).

3.

Gelet op de duidelijke vaststellingen door de wooninspectie op 9 september 2019 is voor de rechtbank bewezen dat de woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Gelet op de ernst van de gebreken is tevens bewezen dat de woning ook niet conform was zoals bedoeld in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen van 2021. De woning was immers ongeschikt en onbewoonbaar. De gebreken werden ook niet betwist door beklaagde.

Gelet op de aard van de gebreken staat het voor de rechtbank vast dat de woning reeds ongeschikt en niet-conform was van bij het begin van de verhuur, namelijk op 1 oktober 2018. Er waren duidelijk problemen met de elektriciteit en in de berging was geen onderverluchting voorzien bij het toestel met open verbranding. Dat de huurder stelde dat alles in het begin in orde was, is niet relevant.

De schuld van beklaagde aan de enige tenlastelegging is bewezen.

|

3.3 Straftoemeting

1.

Beklaagde verhuurde een woning of stelde een woning ter beschikking die totaal niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en ook onder de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform was. De gebreken waren talrijk. Aldus bracht beklagde de veiligheid, comfort en gezondheid van de bewoner in gevaar. Nochtans heeft elkeen het recht op menswaardig wonen.

2.

Beklaagde is 54 jaar oud en werd éénmaal veroordeeld voor een verkeersinbreuk. Gelet op dit gunstig strafverleden en het bijzonder snel bereikte herstel en de omstandigheid waarbij beklagde allerlei gebreken ontdekte toen hij een herstelling wou uitvoeren nog voor de controle door de wooninspectie, gaat de rechtbank in op de onderschikt gevraagde gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling. Het openbaar ministerie adviseerde positief. Bovendien werd de minnelijke schikking betaald, zij het na de dagvaarding en aldus laattijdig. Beklaagde moet beseffen dat dit een gunst is en dat er alsnog een straf kan worden opgelegd indien beklagde nieuwe misdrijven zou plegen.

3.4 Verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk ten laste van de beklagde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Sw de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 6.490 euro wegens wederrechtelijk bekomen voordelen uit de verhuring van de niet conforme woning

Door het verhuren van woning in strijd met de bepalingen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode heeft beklagde winsten kunnen maken die zonder de gepleegde inbreuk niet konden worden gerealiseerd en dus wederrechtelijk waren. Die winsten werden rechtstreeks uit het bewezen misdrijf verkregen. Art. 42, 3° Strafwetboek is toepasselijk. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

Beklaagde mag niet in het bezit worden gelaten van voordelen die hij uit de wederrechtelijke feiten heeft verkregen: dit zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn.

Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten. de bruto-winst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw., doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald. Deze berekening brengt in casu niet mee dat beklagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd.

Het door het openbaar ministerie berekende bedrag komt correct voor nu er voor elf maanden huur werd betaald. Om beklagde geen onredelijk zware straf op te leggen vermindert de rechtbank het bedrag van de verbeurdverklaring tot 3.000 euro.

De rechtbank wijst een deel van deze verbeurdverklarde gelden toe aan de burgerlijke partij nu deze aan haar toebehoren.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

stelde zich burgerlijke partij lastens beklagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

vordert de nietigverklaring van de huurovereenkomst, een schadevergoeding van 2.507,50 euro voor verminderd huurgenot, een vergoeding van 750 euro voor vroegtijdige verhuiskosten, administratieve kosten en schade aan goederen en een rechtsplegingsvergoeding van 750 euro.

Beklaagde vraagt de schadevergoeding te herleiden tot enkel de betaalde huur voor juli en augustus.

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.

De burgerlijke partij had zonder het misdrijf geen huurgeld hoeven te betalen, maar heeft wel gedurende negen maanden beperkt huurgenot gehad. De burgerlijke partij heeft het huurgenot billijk berekend als $\frac{3}{4}$ van de betaalde huur. In juli en augustus was er geen huurgenot gelet op de totale verbouwing. De burgerlijke partij kan aanspraak maken op een schadevergoeding van 2.507,50 euro.

De burgerlijke partij bewijst niet dat er schade was aan goederen in causaal verband met het bewezen misdrijf. Het is aannemelijk dat de burgerlijke partij administratie kosten en vroegtijdige verhuiskosten had. De rechtbank bepaalt deze kosten in billijkheid op 350 euro.

De burgerlijke partij heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding van 750 euro.

|

3.
Omdat het door beklagde gepleegde misdrijf mogelijk nog andere schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art 4 V.T Sv.).

5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;
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, 186, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 66;
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006,
Wet van 29 juni 1964, art 3 en 6; gew.W. 10.2 1994 & W.22.3.99; (opschorting);
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

UITSPRAAK

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van beklagde en de burgerlijke partij

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- verleent beklagde de gunst van de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van 3 jaar.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **3.000 euro VERBEURD** als wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel; wijst van dit bedrag 2.507,50 euro toe aan de burgerlijke partij

Bijdrage - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- legt beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 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 **20,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **282,34 euro**.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ Vordering

De rechtbank

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij **ontvankelijk en deels** gegrond.
- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij **een definitief** bedrag van **2.857,50 euro** te betalen voor de geleden materiële schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 april 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;
- **wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring** die ten aanzien van beklaagde is uitgesproken, een bedrag van **2.507,50 euro toe aan de burgerlijke partij**
- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 750 euro**

✓ Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan

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

|

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **TIEN MEI TWEEDEUZEND EENENTWINTIG** 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 hijsland van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie
Dendermonde, de **11 MEI 2021**
De griffier-hoofd van dienst,

griffier-hoofd van dienst

