

Vonnisnummer 2019/ 505
Ronummer 18G011527
Systeemnummer 16RG37564
Repertoriumnummer
Notitlenummer parket
Datum van uitspraak 15 februari 2019
Naam beklaagden

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent strafzaken

Vonnis

kamer G30v

Aangeboden op
Niet te registreren

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

geboren te _____ op _____ wonende te _____
van Belgische nationaliteit

GA
beklaagde

De beklagde(n) om zijn/haar/hun verdediging voor te dragen en op conclusie van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken over volgende feiten:

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

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

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

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____

te _____, in de periode van 21 september 2016 (datum vaststellingen Agentschap Wonen Oost-Vlaanderen - stuk 1 verso) tot 3 oktober 2017 (stuk 140)

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

De gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 8.700 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 21.09.2016 tot en met 03.10.2017 of 12 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 700 euro en 1 maand (oktober 2017) aan 300 EUR (stukken 6, 52, 84, 146) = 8.700 euro

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te [] op datum van 6 juli 2018. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de elgenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 september 2018.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 18 januari 2019. Er werden conclusietermijnen bepaald.

De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019:

- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, in de plaats van meester Veerle Tollenaere, belden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings;

De beklaagde, [redacted], noch zijn raadsman Michael Verstraeten waren ter terechtzitting aanwezig.

STRAFRECHTELIJK

A. Feiten

1. Op 21 september 2016 werd door een onderzoeker van het Agentschap Wonen Oost-Vlaanderen een woonkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het pand gelegen aan [redacted]. Het pand behaalde 78 punten. In navolging hiervan nam de burgemeester op 6 januari 2017 een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De woning behoort in eigendom toe aan [redacted].

Op 12 december 2016 begaf de wooninspectie zich ter plaatse teneinde de nodige vaststellingen te doen. De woning behaalde 68 punten en werd derhalve ongeschikt verklaard. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard.

2. Op 27 januari 2017 maakte de Wooninspectie haar herstellenvordering aan het Openbaar Ministerie over. Het wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, werd gevorderd.

Huurster () overhandigde aan de Wooninspectie een huurcontract waaruit blijkt dat zij sedert 1 september 2015 de woning aan de beklaagde huurt voor 700,00 euro.

3. De beklaagde verklaarde op 4 april 2017 sedert 17 jaar het pand met winkel (gelegen aan de ()) aan mevrouw () te huren. Er werd één huurcontract opgesteld voor het huren van de winkel en het huis. Hijzelf voerde gedurende jaren werken uit aan de winkel en het huis maar woonde nooit zelf in het huis. Hij verklaarde de woning te verhuren aan mevrouw () voor de prijs van 700,00 euro per maand. Hij stelde kennis te hebben genomen van het besluit tot ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van 6 januari 2017 maar deed sedertdien geen werken meer in het huis. De kleinzoon van de eigenaar (die architect is) zou dit allemaal oplossen maar deed niks. Hij verklaarde de herstellvordering niet te willen uitvoeren aangezien deze werken volgens een schatting die hij liet doen 125.000,00 euro zouden kosten. Enkel als de huidige eigenaars bereid zouden zijn om die kosten van zijn huur af te houden, zou hij de werken uitvoeren. Hij verklaarde thans in een gerechtelijke procedure met de eigenaars betrokken te zijn omdat hijzelf de huurprijs niet meer betaald.

4. () verklaarde op 4 mei 2017 de woning ingevolge het overlijden van haar moeder sinds 6 februari 2016 in eigendom te hebben. De woning werd toen reeds verhuurd aan de beklaagde (). Het huurcontract heeft betrekking op het kwestieuze pand en de winkel (). Ze dacht dat de beklaagde woonde in het pand en was er niet op de hoogte van dat hij dit pand aan iemand anders verhuurde. Ze vernam dit pas naar aanleiding van een afstapping samen met de Vrederechter. Ze stelde op de hoogte te zijn van het besluit tot ongeschikt- en onbewoonverklaring van de burgemeester en toen telefonisch contact te hebben gehad met iemand van de Stad () omtrent de termijn tot herstel en de belasting die daaruit kan voortvloeien. Ze was van plan om het herstel uit te voeren maar de tijd heeft haar ingehaald. Geconfronteerd met de herstellvordering, stelde ze van plan te zijn deze zelf uit te voeren en nadien te verhalen op de beklaagde.

Op 6 september 2017 verklaarde () de herstellvordering niet te zullen uitvoeren omdat ze de woning zal verkopen in de staat zoals die is. Ze stelde niet te weten of de beklaagde het pand nog steeds onderverhuurd aan (). De procedure tot verbreking van het huurcontract met de beklaagde zou nog lopende zijn.

5. De beklaagde gaf geen verder gevolg aan uitnodigingen tot verhoor. Uit een navolgend PV van 10 januari 2018 blijkt dat () en haar gezin sedert 3 oktober 2017 in een transitwoning werden geplaatst wegens de onbewoonbaarheid van het pand niet meer in de woning woonde, en ergens in oktober 2018 verhuisd moet zijn en er geen werken aan het huis gebeurd zijn.

B. Beoordeling

6. Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 18 januari 2019 en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woning werd verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De beklagde kan zich niet verschuilen achter de problematiek die hij met de eigenares heeft gekend en nog kent. Woningen moeten voldoen vooraleer ze verhuurd worden. De gebreken aan de woning waren bovendien structureel van aard. Desondanks ging de beklagde tot verhuring over.

7. De tenlastelegging is bewezen en werd ten andere door de beklagde niet betwist in zijn conclusies ter griffie neergelegd op 19 oktober 2018.

C. Straftoemeting

De strafmaat

8. 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 minimumkwaliteitsniveaus voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk hulzen 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 beklagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

De beklaagde heeft langdurig en uit winstbejag de Wooncode niet nageleefd.

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

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

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

9. De beklaagde werd op 17 november 2015 door de Correctionele Rechtbank Oost – Vlaanderen afdeling Gent veroordeeld tot een geldboete van 2.000,00 euro deels met uitstel wegens een stedenbouwkundige inbreuk. De beklaagde blijkt daaruit geen lessen te hebben getrokken. Daarnaast liep hij meerdere veroordelingen van de Politierechtbank op.

De hierna bepaalde geldboete komt passend voor.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

10. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 8.700,00 euro.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven heeft verkregen.

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.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die voortkomen uit een misdrijf, dient geen aftrek te geschieden van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf. De

rechtbank oordeelt dan ook dat de vermogensvoordelen correct begroot werden op het bedrag van 8.700,00 euro. Dit werd ten andere door de verdediging van de beklagde niet betwist in besluiten.

WOONHERSTEL

11. De wooninspecteur vordert dat de beklagde zou worden bevolen om de werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, vordert hij dat de beklagde wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien. In het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

De wooninspecteur vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in artikel 17bis; §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op de beklagde.

12. De verdediging van de beklagde stelt in zijn conclusies neergelegd ter griffie op 18 oktober 2018 dat: *"het kan toch niet zijn dat de concludent als huurder de verplichting zou moeten dragen om de herstellvordering te ondergaan, en op zijn kosten het goed van mevrouw te restaureren waar zij zelf weigert om ook maar één eurocent aan het goed uit te geven"*.

Deze stelling is niet pertinent. De herstellvordering werkt immers *in personam*; wat wil zeggen dat de herstellvordering een persoonlijk karakter heeft en deel uitmaakt van de strafvordering lastens de beklagde in de ruime zin (zie tevens Cass. 3 september 2013, RW 2013-14, 1-2). De herstellmaatregel werkt verder *in rem* en dit tenelnde een einde te stellen aan de gebreken van de woning. De maatregel wordt opgelegd aan de overtreder, ongeacht in wiens handen het goed zich ook bevindt op het tijdstip van de vordering of de veroordeling. De omstandigheid dat de beklagde thans in een burgerlijke procedure is betrokken met de eigenaars van de woning, doet geen afbreuk aan de te bevelen herstellmaatregel.

Behoudens een vastgesteld integraal herstel kan de herstellvordering bovendien slechts worden afgewezen in geval van kennelijke onredelijkheid. De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering afdoende werd gemotiveerd en niet onredelijk is. Dit wordt ten andere door de beklagde ook niet beweerd. Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen is bijgevolg gegrond en moet worden opgelegd aan de beklagde.

13. Gelet uit de conclusies van de verdediging van de beklaagde blijkt dat er op heden nog een burgerlijke procedure hangende is tussen de beklaagde en de eigenaars van de woning voor het Hof van Beroep te Gent met betrekking tot het pand vermeld in deze zaak, wordt de termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op één jaar na uitspraak van dit vonnis en wordt hem geen dwangsom opgelegd zoals gevorderd door de Wooninspecteur.

De veroordeling tot herstel blijft echter de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die een nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt, dat behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (artikel 20bis §6 Vlaamse Wooncode).

Er zijn verder naar het oordeel van de rechtbank geen gegronde redenen voorhanden om de herstelmaatregel bij voorraad uitvoerbaar te verklaren.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf past het de burgerlijke belangen aan te houden.

* * * * *

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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

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

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlastelegging, zoals hiervoor omschreven;

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

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK, recht doende ZOALS OP TEGENSPRAAK,

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Verklaart de feiten, voorwerp van de enige tenlastelegging, bewezen;

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de enige tenlastelegging, tot een GELDBOETE van DUIZEND EURO (€1.000,00).

Verhoogt de geldboete met zeventig decimes, aldus gebracht op ACHTDUIZEND EURO (€8.000,00).

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, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

* VIJFHONDERD EURO (€500,00), gebracht op vierduizend euro (€4.000,00), van de uitgesproken GELDBOETE van DUIZEND EURO (€1.000,00);

zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO (€25,00), verhoogd met zeventig decimes, aldus gebracht op TWEEHONDERD EURO (€200,00), te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van 8.700,00 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt dat aan het pand gelegen te , kadastraal gekend als , deze herstelmaatregel, zijnde uit het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, dient uitgevoerd te worden.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op één jaar na uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis, § 2 Vlaamse Wooncode te verhalen op

Wijst het meer – of anders gevorderde af als ongegrond.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 281,46 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **281,46 EUR**.

Legt de veroordeelde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **DRIËNVIJFTIG EURO ACHTENVIJFTIG CENT (€53,58)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131/5 (B.S. 4 oktober 2018)).

Veroordeelt de 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 **TWINTIG EURO (= 20,00 EUR)**.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlastelegging.

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van **VIJFTIEN FEBRUARI TWEEDUIZEND NEGENTIEN**,

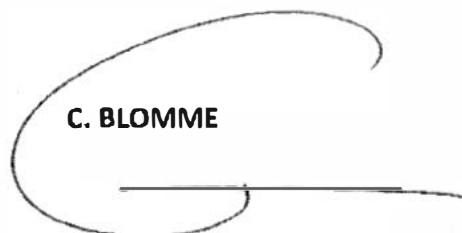
waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig :

- mevrouw C. Blomme, rechter, die de terechtzitting voorzigt;
- de heer K. De Maesschalck, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw M. D'Asseler, griffier



M. D'ASSELER



C. BLOMME