

8

Vonnisnummer 2019/ 502
Rolnummer 18G011525
Systeemnummer 16RG37528
Repertoriumnummer
Notitienummer 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 _____, zelfstandige vastgoedsector, wonende te _____
612, van Belgische nationaliteit

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;

A.

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

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

een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan onder meer _____

te _____ In de periode van 15.04.2015 tot en met 31.10.2016 (zie stukken 2-5, 6, 12-14, 38-39, 80-82, 106)

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd ingeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Gent op datum van 23 juli 2018. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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.

De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer , substituuat-procureur des Konings;
- de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester | , in de plaats van meester , beiden advocaat te ; die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling en ondergeschikt een werkstraf vraagt;
- het ongunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

I. STRAFRECHTELIJK

1. Feiten

1. De beklaagde is de eigenaar van het pand gelegen aan te . Het betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een zadeldak. Het pand heeft een achterbouw onder een plat dak.

Op 16 november 2011 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse. Het pand bleek opgedeeld te zijn in drie zelfstandige woningen. De woningen werden op 31 januari 2012 ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Omdat de bewoning verder werd gezet, ging de Wooninspectie op 31 maart 2016 ter plaatse.

De wooninspecteur stelde vast dat het gebouw 15 strafpunten had. Woning 1 (op het gelijkvloers) behaalde 74 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Er werd tevens een overbewoning vastgesteld aangezien de bezettingsnorm van de woning op 0 werd bepaald terwijl er drie mensen woonden.

Woning 2 (op de eerste verdieping) en woning 3 (op de tweede verdieping) waren niet toegankelijk voor vaststellingen. Gelet de vastgestelde gebreken aan het gebouw, waren deze woningen tevens ongeschikt en onbewoonbaar. Uit opzoeking in het rijksregister bleek dat _____ en _____ ingeschreven stonden op dit adres maar hierbij kon niet bepaald worden op welk busnummer zij woonden. Voor _____ was een adreswijziging lopende.

2. _____ verklaarde op 31 maart 2016 tijdelijk in de woning te verblijven met haar zoon. Haar vriend _____ woont er normaal. Ze stelde niet te weten hoeveel _____ moet betalen. Ze vond de woning goed, er was geen verwarming.

De huurder overhandigde aan de inspectie het huurcontract waaruit blijkt dat het contract werd afgesloten voor 1 jaar, ingaand op 7 maart 2016 en een maandelijkse huurprijs van 700,00 euro. Er werd 700,00 euro huurwaarborg betaald.

3. Op 23 juni 2016 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het Openbaar Ministerie over.

De beklagde verklaarde op 16 september 2016 sedert 12 november 2009 alleen eigenaar van het pand te zijn. Hij kocht de woning in de staat zoals ze was meer bepaald met drie studio's. Hij voerde geen werken aan het pand uit en ging ervan uit dat het pand stedenbouwkundig in orde was aangezien hij een document van Stad _____ kreeg dat de opdeling dateerde van voor de vergunningsplicht.

Het pand stond leeg midden 2014 Ingevolge het besluit van de minister. Hij verhuurde vanaf 15 april 2015 de woning op het gelijkvloers aan _____. De huurprijs bedroeg 400,00 euro. Hij verhuurde aan deze persoon enkel het gelijkvloers (onbemeubeld) om er frigo's in te plaatsen. Het was niet de bedoeling dat hij de rest van het pand zou gebruiken. Toen _____ de huur niet betaalde, ging hij in augustus 2016 eens kijken. Hij stelde vast dat de woning onderverhuurd werd aan een Afrikaanse man en zich meerdere mensen in het gebouw bevonden. Hij vernam toen van _____ dat hij 250,00 euro per woonentiteit vroeg.

Toen hem vroeg wat hem te doen stond, antwoordde hij dat hij eerst de bevindingen van de wooninspectie zou afwachten.

Hij verklaarde van plan te zijn om alle bewoners onmiddellijk bulten te zetten, er opnieuw een eengezinswoning van te maken en aan de herstellvordering te voldoen. Hij herhaalde dat hij tot een maand geleden niet wist dat er daar mensen woonden. In mei 2015 ging hij er nog eens langs omdat de stopcontacten niet werkten. Vanaf toen bleef hij 400,00 euro ontvangen.

Op de vraag of hij nog eigendommen bezit, antwoordde hij met zijn vennootschap nog goederen te bezitten maar niet te willen zeggen over welke vennootschap het ging. Hij stelde voor dat de Wooninspectie dit opzoekt. Op de vraag of hij betrokken is in de werking van een vennootschap of een vereniging die actief is in immobillën en verhuurd, antwoordde hij bevestigend.

4. Op 31 oktober 2016 verstuurde de beklaagde een e-mail naar de Wooninspectie met de melding dat drie studio's in het pand leeg staan sedert 31 oktober 2016 en een aannemer in november met de aanpassingswerken naar een eengezinswoning zou beginnen.

Op 27 december 2016 ontving de Wooninspectie een melding van herstel via de raadsman van de beklaagde. Met navolgend PV van 28 april 2017 liet de Wooninspectie weten dat de woning thans voldoet aan artikel 5 van het decreet Vlaamse Wooncode.

Op 29 juni 2017 werd door het openbaar ministerie aan de beklaagde een minnelijke schikking van 1.500,00 euro voorgesteld. Dit werd door de beklaagde niet betaald.

Uit het uittreksel van de patrimoniumdocumentatie blijkt dat thans de eigenaar van deze woning betreft.

2. Bespreking

5. Gezien de gegevens van het strafdossier waaronder de bevindingen van de Wooninspectie, de foto's gevoegd aan het strafdossier en de verklaring van de beklaagde, zijn de feiten onder de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van de beklaagde.

De tenlastelegging werd ten andere niet betwist door de beklaagde.

3. straftoemeting

6. Bij de straftoemeting wordt naast de ernst van de feiten tevens rekening gehouden met de begeleidende omstandigheden en de Individuele persoonlijkheid van de beklaagde zoals die onder meer kan blijken uit zijn strafverleden.

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

Van diegene die met winst oogmerk 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 en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

7. De beklaagde vraagt de gunst van de opschorting.

De beklaagde liep in het verleden enkele veroordelingen van de Politierechtbank op. Gelet op dit relatief gunstig strafverleden alsook gelet op het gegeven dat de beklaagde zijn medewerking verleende aan het uitvoeren van de herstelmaatregel van de Wooninspectie en deze volledig heeft uitgevoerd, oordeelt de rechtbank dat kan worden ingegaan op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Bovendien wordt op die manier een sociale en professionele reclassering van de beklaagde vermeden. De beklaagde blijkt immers werkzaam te zijn in de vastgoedsector.

De onderhavige beslissing staat de latere toepassing van een straf, ingeval van nieuwe delinquentie, niet in de weg.

De beklaagde heeft nog geen veroordeling ondergaan tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden en de feiten schijnen niet van die aard te zijn dat ze bestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf.

De beklaagde heeft ter zitting van 18 januari 2019 zijn instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

II. WOONHERSTEL

Gelet op het inmiddels tussengekomen herstel is de herstellvordering thans zonder voorwerp.

III. OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf past het de burgerlijke belangen in toepassing van artikel 4 Vt. Sv. 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, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlastelegging, zoals hiervoor omschreven;

artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;

art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6, 13 van de Wet van 29 juni 1964;

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

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

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

Gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling ten voordele van gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 297,24 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **297,24 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 **DRIEËNVIJFTIG 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)**.

WOONHERSTEL

Stelt vast dat de herstelvordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

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

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

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

Aanwezig :

- mevrouw rechter, die de terechtzitting voorzigt;
- de heer substituut-procureur des Konings;
- mevrouw , griffier