



Vonnisnummer / Griffinummer <i>2022/1000</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 maart 2022
Naam van de beklagde(n) 1. 2. 3.
Systeemnummer parket 19CO17213 Dossiernummer 21G003252 Notitienunder parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 10 juli 2018 (OK 2, st. 4-5, 7, 81-84, 115-117, 135)
door , , ,

3 een ongeschikte en onbewoonbare woning 1/2 te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 10 juli 2018 (OK 2, st. 5, 7, 81-84, 97, 115-117, 135)
door , , ,

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning 1/3 te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 10 juli 2018 (OK 2, st. 5, 8, 81-84, 115-117, 135)
door ,

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning 0/2 te hebben verhuurd aan
en

Te op 17 juni 2019 (OK 2, st. 157, 159-161, 230-233)
door

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning 1/3 te hebben verhuurd aan
en

Te op 17 juni 2019 (OK 2, st. 158, 159-161, 230-233)
door

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

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor

stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

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

een eengezinswoning te hebben omgevormd tot een kamerwoning

Te _____ op 22 augustus 2017 (OK 1)
door _____

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4 en 6.1.1 lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 9 300 euro of 4.650 euro elk, 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 incriminatieperiode

-huuropbrengst: 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 930 euro: 9.300 euro

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend

De dagvaarding werd op 12 oktober 2021 ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te .
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 hypotheken.

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

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 16 november 2021.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 15 februari 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 15 februari 2022:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door , substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester en meester , beiden advocaat te die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de tweede beklagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester , advocaat te die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de derde beklagde, , in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester en meester , beiden advocaat te , die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de eerste, de tweede en de derde beklagde.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

VOORAFGAAND

In de dagvaarding onder de tenlastelegging B is voorzien dat de feiten zich hebben voorgedaan op 22 augustus 2017. Het openbaar ministerie verduidelijkte op de terechtzitting dat de datum van de feiten onder deze tenlastelegging de datum van de ondertekening van het huurcontract tussen

de eerste beklaagde er betrefte, zijnde 24 augustus 2017 (in plaats van 22 augustus 2017).

De verdediging van de beklaagden werd hiervan ingelicht voor de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 15 februari 2022 en is vrijwillig verschenen. De rechtbank verbetert in de dagvaarding bijgevolg de datum van de feiten onder de tenlastelegging B van 22 augustus 2017 naar 24 augustus 2017

De rechtbank verbetert de dagvaarding tevens in die zin dat de bijzondere verbeurdverklaring wordt gevorderd ten aanzien van de eerste en de derde beklaagde in plaats van de eerste en de tweede beklaagde, gelet op de aangepaste nota door het openbaar ministerie neergelegd op de terechtzitting.

STRAFRECHTELIJK

I. FEITEN

Naar aanleiding van meerdere politionele tussenkomsten (29 oktober 2017, 14 november 2017 en 5 februari 2018) werd vastgesteld dat in de woning gelegen aan de meerdere Roemenen gehuisvest werden. Op 5 februari 2018 werd een bewoning door elf personen vastgesteld. , ploegbaas voor het Nederlands bedrijf woonde er tevens. De personen die in het pand verbleven waren op het ogenblik van de vaststellingen werkzaam voor het bedrijf uit . Uit onderzoek door de wijkagent kwam vast te staan dat de werknemers 150 euro per maand moeten betalen voor hun verblijf en 106 euro per maand voor een verzekering.

De eigenaar van de woning betreft de eerste beklaagde .

verklaarde op 31 januari 2018 ingeschreven te zijn in de woning gelegen aan de te : Naast hemzelf zijn er ongeveer tien werknemers gehuisvest, het betreffen hoofdzakelijk Roemenen en Hongaren Omdat hij de Roemeense taal kent, fungeert hij als tolk op de werkvloer. In het pand zijn er vijf slaapkamers, in elke kamer zijn er twee werknemers gehuisvest. De werknemers betalen 150 euro per maand voor deze kamer. Zijn Nederlandse werkgever is de huurder van het pand. De eigenaar van het pand is een buur.

De eerste beklaagde verklaarde op 14 februari 2018 de enige eigenaar van het pand te zijn. De verhuring aan de Nederlandse firma verliep via het immokantoor

Hij wist dat er een aantal werknemers in gehuisvest zouden worden, er was afgesproken dat er maximaal 10 personen zouden verblijven Aan zijn verklaring werd het huurcontract gevoegd waaruit blijkt dat dit contract afgesloten werd tussen de eerste beklaagde enerzijds en anderzijds als huurder. Het contract draagt de titel "huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats voor het Vlaamse Gewest" waarbij als bemiddelend vastgoedmakelaar optrad. Op pagina 15 van het contract staat vermeld dat de tweede beklaagde

in zijn hoedanigheid van bedrijfsleider van als contactpersoon voor de huurder optreedt. Het huurcontract werd afgesloten op 24 augustus 2017 met aanvang op 1 september 2017 voor de duur van negen jaar

Op 6 maart 2018 werd door de tweede beklaagde de huurovereenkomst opgezegd waarbij verwezen werd naar een onderlinge overeenkomst voor het kwijtschelden van een schadevergoeding gelijk aan drie maanden huur.

Op 5 juni 2018 verrichtte de wooninspectie in opdracht van het openbaar ministerie een controle in het pand. Daarbij werd vastgesteld dat het gebouw 15 strafpunten behaalde. Kamer 0/1 was ongeschikt en onbewoonbaar. Kamer 0/2 was onbewoonbaar en tevens onaangepast daar de bezettingsnorm voor deze kamer gelijk is aan 1 persoon terwijl deze bewoond werd door 2 personen. Kamer 1/1 behaalde 81 punten en werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Kamer 1/2 en kamer 1/3 behaalden 75 punten en waren ongeschikt en onbewoonbaar. Kamer 1/3 was bovendien onaangepast daar ze bewoond werd door twee personen terwijl de bezettingsnorm 1 persoon betreft.

De gemeenschappelijke keukenfunctie behaalde 33 punten op het technisch verslag, het toilet 1 punt en de badkamer 4 punten.

Bewoner verklaarde dat de contactpersoon betreft. Ze werken voor het bedrijf en betalen 150 euro per persoon per maand voor verblijf in het huis, wat van hun loon wordt afgetrokken. Elke bewoner blijft er werken zolang ze voor werken huurt volgens hem het huis van de eigenaar en laat het door hen bewonen. De eigenaar van het huis is er al geweest en weet dat ze er wonen. De vaststellingen van de wooninspectie worden gevoegd met OK 2.

De wooninspecteur maakte haar herstellvordering op 3 juli 2018 op (stuk 104 ev OK2).

De derde beklaagde verklaarde op 23 juli 2018 een verhoor namens haarzelf en de eerste beklaagde af te leggen daar hij zich niet goed kan uitdrukken ingevolge een ongeval. Ze verklaarde het pand als eengezinswoning aan te hebben verhuurd. De huurgelden werden correct betaald, is hun contactpersoon kent ze niet, ze heeft er nog geen contact mee gehad. Ze wist niet dat de woning niet verhuurd mocht worden aan verschillende werknemers, het immokantoor heeft hen daarvan ook niet ingelicht. Ze vroegen aan het immokantoor enkel om het pand te huur te stellen en het contract op te stellen. Het is nooit hun bedoeling geweest om er een meergezinswoning van te maken. Ze wist wel dat er werknemers zouden wonen maar er werd mondeling afgesproken dat dit beperkt zou blijven tot een zes- tot zevental personen. Ze komen regelmatig naar het pand, onder meer voor het onderhoud van de tuin. De bewoners spreken hen dan soms aan contacteert hen wanneer iets stuk is. Het beheer van het pand en de verhuring wordt door haar en de eerste beklaagde samen gedaan, de huurgelden worden op een gemeenschappelijke rekening gestort. Vanaf 1 juli 2018 zou het pand bewoond worden door één familie. Ze bevestigde de herstellvordering te hebben ontvangen en overliep samen met de wooninspecteur deze herstellvordering. Daarbij verklaarde ze onder meer dat haar zoon haar al eerder gewezen had op de problemen met de elektriciteit, ze had dit nog niet laten herstellen. Had ze geweten dat door

de verhuring van het pand aan werknemers de bestemming van het pand gewijzigd werd, dan zou ze dit nooit gedaan hebben. Ze verklaarde de herstellvordering binnen het jaar te zullen uitvoeren. Op 15 januari 2019 lichtte de derde beklagde de wooninspecteur in van het feit dat de werken in uitvoering waren en tegen de paasvakantie 2019 afgerond zouden worden. Op 9 juni 2019 ontving de wooninspecteur een melding van herstel door de derde beklagde. Op 17 juni 2019 ging men ter plaatste om dit te controleren. Daaruit bleek dat het pand nog steeds niet in orde was en kamers 0/2 en 1/3 bewoond werden door Roemenen die werkzaam waren voor (stuk 159 e.v.).

De wooninspecteur vermeldt in het proces-verbaal van deze nacontrole dat tijdens het onderzoek de tweede beklagde het pand betrad en direct een teken gaf naar de bewoners en dat ze niets mochten zeggen. Tegen de wooninspecteur zei hij dat het pand geen kamerwoning meer betrof en er een nieuw huurcontract met werd opgesteld waarbij de woning als eengezinswoning werd verhuurd. De derde beklagde zei dat ze daarvan niet op de hoogte was en geen afschrift van dit huurcontract had ontvangen. Ze overhandigde aan de controleur een afschrift van het eerste huurcontract afgesloten tussen haar man en . Gelet op deze vaststellingen besloot de wooninspecteur dat de woning nog steeds een kamerwoning betrof. Na een controle bleek dat de herstellvordering niet werd uitgevoerd en heel wat kamers nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar waren.

Op 13 augustus 2018 maakte de gemeente haar herstellvordering op waarbij zij vraagt om te bevelen dat aan de woning een andere bestemming wordt gegeven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hetzij de woning te slopen tenzij dit verboden is.

Op 30 september 2019 werd een ministerieel besluit houdende ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring van het pand genomen. Dit werd door de gemeente aan de woning aangeplakt.

Op 11 december 2020 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat het pand teruggebracht werd naar de vergunde toestand, zijnde een eengezinswoning. De woning was op het ogenblik van deze nacontrole niet bewoond.

II. BEOORDELING

Tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6.

Standpunt partijen

Onder deze tenlasteleggingen worden de eerste, de tweede en de derde beklagde als mededaders vervolgd voor het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen (0/2, 1/1, 1/2 en 1/3) in de periode van 1 september 2017 tot 10 juli 2018 ten nadele van de personen nader benoemd onder deze tenlasteleggingen.

De eerste en de derde beklagde betwisten deze tenlasteleggingen. Zij argumenteren dat zij zich

voor de verhuring van het pand lieten bijstaan door het immobilienkantoor

en erop vertrouwden dat deze makelaar hen zou inlichten over eventuele kwaliteitsrisico's of gevaren. Zij werden door deze makelaar niet ingelicht over eventuele gebreken, er werd integendeel bij de intrede een plaatsbeschrijving opgesteld waaruit volgens hen blijkt dat de woning conform was en zij derhalve te goeder trouw gehandeld hebben. Na de controle van de wooninspectie hebben zij vastgesteld dat de woning niet meer voldeed aan de staat zoals die was ten tijde van de plaatsbeschrijving. De verslechterde staat van de woning is uitsluitend te wijten aan de wijze waarop de bewoners deze hebben bewoond. Het was de tweede beklagde die via bestendig op de hoogte bleef van de situatie ter plaatse en geregeld ter plaatse kwam. Zijzelf zouden de woning gedurende de bewoning nooit betreden hebben zodat ze niet wisten dat de woning niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen.

De tweede beklagde argumenteert dat de eerste beklagde als eigenaar van de woning verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de woning, maar deze niet conform wou maken. De eerste en de derde beklagde wilden de woning niet conform maken, zij wilden vooral profiteren van de hoge huuropbrengsten. De plaatsbeschrijving toont niet aan dat de woning voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen bij aanvang van de huur. De schade die er was, betrof normale slijtage. Hijzelf heeft alle mogelijke inspanningen gedaan om de nodige herstellingen te doen. Eenmaal de herstellenvordering er was, was het voor de tweede beklagde onduidelijk welke intentie de eerste en de derde beklagde hadden. Wat betreft de verhuring van het pand aan en zijn gezin, kan hem niets verweten worden. De wederrechtelijke toestand was toen reeds beëindigd daar het pand terug een eengezinswoning betrof en hij geen partij was in deze nieuwe huurovereenkomst zodat er geen sprake is van onderverhuur of ter beschikking stellen van het pand door hem.

Beoordeling

Voorafgaand

Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking. Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'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 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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.

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van vóór 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van vóór 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd.

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren vóór 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat het gebouw en de kamers ongeschikt, en ook onbewoonbaar, waren.

De feiten zouden dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar zijn.

Ten aanzien van de eerste en de derde beklagde

- Het materieel element

De rechtbank oordeelt dat de feiten onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A6 bewezen zijn in hoofde van de eerste en de derde beklagde.

De rechtbank steunt zich daarbij op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder op de politionele vaststellingen en de objectieve vaststellingen van de wooninspectie. Uit de strafinformatie blijkt dat de woning reeds op 1 september 2017 (datum aanvang huur door

) niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen. De woning vertoonde heel wat gebreken die structureel van aard waren. In het gebouw en in elke kamer was er sprake van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's. De rechtbank steunt zich daarbij op de voorliggende technische verslagen van de wooninspectie en de foto's van deze vaststellingen. Bovendien verklaarde de derde beklagde in haar verhoor dat zij op de hoogte was van vochtproblemen in de woning en dat zij reeds eerder door haar zoon gewezen werd op de problemen met de elektriciteit. Hierover ondervraagd op de terechtzitting bevestigde de derde beklagde dit en stelde zij dat er geen financiële middelen waren om deze gebreken te verhelpen.

Het gegeven dat de beklagden voor de verhuring beroep deden op als tussenpersoon en er bij de aanvang van de huur een plaatsbeschrijving werd opgesteld door , betekent niet dat aan de beklagden garandeerde dat de woning en de kamers voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen. Uit geen

enkel stuk blijkt dat ter zake enige voorlichting op zich nam. Zelfs indien dit zo was, dan nog blijft de eerste beklagde als eigenaar van de woning verantwoordelijk voor de staat van de woning die hij verhuurt. Hij is als eigenaar ertoe gehouden om erop toe te zien dat het pand aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet bij de aanvang van de huur en dat dit ook zo blijft gedurende de volledige periode van de verhuring. Ook de derde beklagde, die gehuwd is met de eerste beklagde en volgens haar eigen verklaring contacten had met de bewoners bij klachten, onder meer over verstopte afvoeren enz. en eveneens volgens haar eigen verklaring tevens begunstigde was van de huurgelden daar deze op een gemeenschappelijke rekening met de eerste beklagde werden gestort, is samen met de eerste beklagde als verhuurder ertoe gehouden deze staat van de woning te allen tijde te garanderen.

Ook het gegeven dat er een plaatsbeschrijving werd opgesteld en dat na het einde van de huur de staat van de woning erop achteruitgegaan was, kan de beklagden niet verschonen. De door de wooninspectie vastgestelde gebreken betroffen tevens structurele gebreken dewelke niet toerekenbaar zijn aan de huurders. De plaatsbeschrijving zegt niets over het feit of de minimale kwaliteitsnormen gegarandeerd waren bij de aanvang van de huur en kan bovendien niet een conformiteitsattest vervangen (waarover de beklagden ten andere niet bleken te beschikken). Bovendien blijken ook reeds uit deze plaatsbeschrijving (stuk 2 eerste en derde beklagde) enkele tekortkomingen zoals niet-conforme stopcontacten, afwezigheid rookmelders, vuile plafonds,...

De gebreken zoals vastgesteld door de wooninspectie bleven bestaan tot en met 10 juli 2018, het moment waarop de bewoners zoals vermeld onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5 de woning verlieten. Op dat ogenblik was de herstellvordering nog niet uitgevoerd en was daartoe ook nog geen aanvang genomen.

- *Het moreel element*

De eerste en de derde beklagde argumenteren verder dat zij strafrechtelijk niet verantwoordelijk kunnen zijn daar zij steeds te goeder trouw gehandeld hebben.

Het misdrijf ten laste gelegd aan de beklagden vereist evenwel geen bijzonder opzet. Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat.

Het is derhalve niet relevant dat de makelaar de beklagden niet heeft gewezen op het niet voldoen aan de kwaliteitsnormen van het gebouw en de kamers nu de eerste en de derde beklagde als verhuurders ertoe gehouden zijn om te allen tijde de kwaliteitsnormen na te leven. Bovendien verklaarde de derde beklagde wel degelijk op de hoogte te zijn geweest van de structurele problemen in het gebouw zoals vocht en problemen met de elektriciteit. Zij kan derhalve niet ernstig voorhouden onwetend te zijn geweest.

Ook de stellingen van de eerste en de derde beklagde dat zij de woning niet betreden hebben gedurende de verhuring en derhalve niet op de hoogte waren van de gebreken, wordt tegengesproken door de gegevens van het strafdossier. verklaarde dat de eigenaar van het huis er komt en weet dat zij er wonen. Ook de derde beklagde verklaarde op 23 juli 2018 regelmatig bij het pand te komen en dan aangesproken te worden door de bewoners (met bijvoorbeeld klachten over verstopte toiletten, het ontbreken van mazout, ... – stuk 116) en

dat ook zij het nodige doen voor herstelling wanneer de tweede beklagde hen dit vraagt.
Het moreel element is bewezen in hoofde van de eerste en de derde beklagde

Ten aanzien van de tweede beklagde

De verplichting in hoofde van de eigenaar/verhuurder om een conforme woning aan te bieden gedurende de ganse huurperiode berust tevens op de onderverhuurder. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt zeer duidelijk dat de tweede beklagde (met medeweten van de eerste en de derde beklagde) de woning onderverhuurde aan Roemeense werknemers die in werkten voor de firma , minstens deze woning ter beschikking stelde door op te treden als contactpersoon tussen de eigenaar en de huurder

Bovendien verklaarde de derde beklagde op de zitting dat hij de woning bezichtigde alvorens hij het huurcontract met de beklagde ondertekende. Hij was derhalve wel degelijk op de hoogte van de niet-conforme staat van het gebouw en de kamers en verhuurde desalniettemin de kamers aan werknemers van het bedrijf . Ook deze beklagde kan zich niet verstoppen achter de tussenkomst van het immobiliënkantoor bij het opstellen van het huurcontract daar hij als onderverhuurder/ter beschikking steller verantwoordelijk blijft om te allen tijde een conforme woning aan te bieden.

Ook in hoofde van deze beklagde is het vereiste moreel element bewezen. Hij koos ervoor om de eengezinswoning als kamerwoning te verhuren, hoewel hij op de hoogte was van de toestand van het gebouw. Dat hij ook gedurende de ten laste gelegde periode op de hoogte was van de staat van de woning, blijkt uit het gegeven dat hij in het huurcontract vermeld werd als contactpersoon en de verklaring van de derde beklagde dat de tweede beklagde haar contactpersoon betrof en hij haar inlichtte wanneer er herstellingen dienden te gebeuren.

De feiten onder de tenlastelegging A.1 tot en met A.5 zijn dan ook bewezen in hoofde van de tweede beklagde.

Tenlastelegging A.6

De eerste en de derde beklagde betwisten deze tenlastelegging. Ook de tweede betwist deze tenlastelegging en wijst erop dat hij niet vermeld staat in het huurcontract dat op 1 augustus 2018 werd afgesloten tussen de eerste beklagde en . Hij communiceerde enkel sporadisch met het immokantoor en de eerste en de derde beklagde.

De feiten onder deze tenlastelegging zijn wel degelijk bewezen in hoofde van elke beklagde. De rechtbank steunt zich daarbij op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder op .

- de huurovereenkomst afgesloten tussen de eerste beklagde en de heer op 1 augustus 2018 waarbij de woning opnieuw verhuurd werd met uitsluitende bestemming privé-bewoning met aanvang 1 augustus 2018 tot 31 juli 2019 en hetgeen de verklaring van de derde beklagde tegenspreekt daar waar zij stelde dat er geen nieuw huurcontract werd opgesteld,

- de objectieve vaststellingen van de wooninspectie op 17 juni 2019 waarbij vastgesteld werd dat opnieuw zes personen de woning betrokken terwijl de woning en de kamers die door deze personen betrokken werden (kamer 0/2 en 1/3) nog steeds niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten;
- de vaststelling dat en stelden dat ook in het pand woonde en dat geen familie van hen betreft en zij werken voor ; zodat er geen sprake is van een verhuur aan één gezin en de woning opnieuw als kamerwoning aan Roemeense werknemers verhuurd werd;
- de vaststelling dat de tweede beklagde zich tijdens de controle van 17 juni 2019 ter plaatse aanbod en instructies gaf aan onder meer om niets te vertellen tegen de vaststellers van de wooninspectie; zodat ook hier zeer duidelijk komt vast te staan dat de tweede beklagde deze woning opnieuw onderverhuurde aan Roemeense werknemers en dit bevestigd wordt door de verklaring van dat zij werken voor ; het gegeven dat zijn naam niet vermeld wordt als contactpersoon in het tweede huurcontract van 17 juni 2019 is niet relevant gelet op het feit dat de tweede beklagde wel degelijk nog steeds dominant aanwezig was in deze verhuring en er opnieuw werknemers huisvestte, goed wetende dat de herstellvordering nog niet uitgevoerd werd

De stelling van de eerste en de derde beklagde dat zij tot hun "grote verbazing" moesten vaststellen dat er een nieuw huurcontract werd afgesloten met op 1 augustus 2018, wordt opnieuw tegengesproken door het strafdossier. De rechtbank verwijst in dit verband naar stuk 307 OK 2 waaruit blijkt dat de eerste beklagde op 1 augustus 2018 een contract afsloot – dit keer niet meer gelet op het feit dat men geleerd had uit de voorgaande vaststellingen – maar wel met de heer . De eerste beklagde was derhalve wel degelijk op de hoogte van deze verhuring aangezien hij daartoe zelf het contract sloot en ook de derde beklagde was daarvan op de hoogte aangezien zij op 5 juni 2018 ter plaatse aanwezig was toen de wooninspectie haar melding van herstel kwam controleren en zij toen op misleidende wijze de eerdere huurovereenkomst afgesloten tussen de eerste beklagde en overhandigde.

Op grond van hogervermelde vaststellingen en overwegingen besluit de rechtbank dan ook dat het materieel en het moreel bestanddeel van de tenlasteleggingen A 1 tot en met A.6 bewezen zijn in hoofde van de eerste, de tweede en de derde beklagde.

Tenlastelegging B

Onder deze tenlastelegging worden de beklagden vervolgd voor het omvormen van een eengezinswoning naar een kamerwoning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning op 24 augustus 2017.

De eerste en de derde beklagde betwisten deze tenlastelegging. Zij argumenteren dat de inrichting van de door hen verhuurde woning haar karakter als eengezinswoning weerspiegelt en zij in de gerechtvaardigde overtuiging verkeerden dat de woning verhuurd kon worden aan Roemeense werknemers zonder dat de woning hierdoor herbestemd zou worden aangezien het immokantoor hen daarop ook nooit wees.

Ook de tweede beklagde betwist deze tenlastelegging en stelt dat hij ervan uitging dat de eigenaar over de nodige vergunning zou beschikken. Ook hij stelt dat ingevolge de tussenkomst van het immokantoor hij er redelijkerwijze mocht van uitgaan dat het pand op een correcte wijze zou worden ter beschikking gesteld.

De rechtbank volgt het standpunt van de beklagden niet.

Uit stuk 14 van het strafdossier blijkt dat de eerste beklagde op 24 augustus 2017 een huurovereenkomst sloot met _____ voor een hoofdverblijfplaats waarbij volgens artikel 11 van dit contract onderverhuuring verboden was. Overeenkomstig artikel 12 was de bestemming uitsluitend bestemd voor private bewoning als hoofdverblijfplaats. Verder werd gestipuleerd dat de bestemming van het goed door de huurder niet mocht gewijzigd worden zonder schriftelijke en voorgaande toestemming van de verhuurder.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de eerste beklagde reeds bij aanvang wist dat Roemeense werknemers er gehuisvest zouden worden. De rechtbank steunt zich daarbij op de verklaring van de eerste beklagde van 14 februari 2018 dat hij wist dat er een tiental werknemers in gehuisvest zouden worden. Ook uit de verklaring van de derde beklagde blijkt dat zij hiervan op de hoogte was nu zij verklaarde dat zij de buitenlandse werknemers vanuit haar woning kon zien aangezien zij burens zijn en zij er ook geregeld langs ging.

De argumentatie van de eerste en de derde beklagde in conclusies dat zij sinds de afgifte van de sleutels de woning niet meer betreden hebben, noch kennis gemaakt hebben met de bewoners en zij pas met het aantal bewoners geconfronteerd werden ingevolge de vaststellingen van de wooninspectie, is in strijd met de gegevens van het strafdossier zoals hierboven opgelijst en met de eigen verklaringen die deze beklagden lopende het opsporingsonderzoek hebben afgelegd.

De eerste en de derde beklagde hebben toegelaten dat de eengezinswoning door de huisvesting van meerdere werknemers van haar huurder _____ herbestemd werd tot een kamerwoning. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt ten andere dat meerdere kamers met hangsloten afgesloten werden. Het gegeven dat zij daarbij niet kwaadwillig hebben gehandeld is daarbij niet relevant daar ook voor de bewezenverklaring van dit misdrijf onachtzaamheid volstaat.

De tweede beklagde heeft hieraan zijn strafbare medewerking verleend daar hij de contactpersoon was tussen de Roemeense werknemers en de eerste en de derde beklagde. De tweede beklagde verklaarde ten andere op de terechtzitting dat hij actief op zoek ging in de omgeving van _____ om er de werknemers te huisvesten. Ook deze beklagde kan zich niet verschuilen achter de tussenkomst van het immobiliënkantoor nu dit kantoor enkel als tussenpersoon optrad in de contacten tussen hem en de eerste beklagde. De stelling van deze beklagde dat hij "ervan uitging" dat de eerste en de derde beklagde over de juiste vergunning voor de woning zouden beschikken, toont aan dat deze beklagde, die de verantwoordelijkheid voor een correcte huisvesting van zijn werknemers draagt, zich onvoorzichtig heeft gedragen, hetgeen voldoende is voor de bewezenverklaring van het moreel element van de hem ten laste gelegde feiten onder deze tenlastelegging.

De feiten onder de tenlastelegging B zijn bewezen in hoofde van elke beklaagde op de ten laste gelegde datum van 24 augustus 2017 zoals verbeterd.

III. STRAFTOEMETING

De onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A 6 en B zoals verbeterd ten laste gelegde en bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd namelijk de straf voor het zwaarste misdrijf.

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 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 en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

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

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 beklaagden 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.

Elke beklaagde heeft nog een blanco strafblad

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de eerste en de derde beklaagde de herstellvordering uiteindelijk spontaan hebben uitgevoerd. Zij hebben bovendien beiden een respectabele leeftijd en beschikken over een blanco strafverleden. Zij gaven op de terechtzitting van 15 februari 2022 afdoende blijk van schuldinzicht. De rechtbank oordeelt dan ook dat kan worden ingegaan op de vraag van deze beklaagden om hen de gunst van de opschorting te verlenen. Deze gunst zal de beklaagden afdoende op het ontoelaatbare van hun handelen wijzen en hen ertoe aanzetten om dergelijke feiten in de toekomst niet meer te plegen

Wat betreft de tweede beklaagde, neemt de rechtbank tevens aan dat de contacten met politie, de wooninspectie en justitie deze beklaagde afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen zullen hebben gewezen en hem ertoe zullen aanzetten om in de toekomst te handelen naar de geldende wetten en normen in ons land. Gelet op het inmiddels verstreken tijdsverloop sedert de feiten en zijn blanco strafverleden kan ook aan deze beklaagde de gunst van de opschorting worden toegekend. De beklaagde dient te beseffen dat indien hij toch nieuwe feiten begaat in de hierna bepaalde proefperiode en daarvoor veroordeeld wordt, deze gunst herroepen kan worden en hij alsnog een effectieve bestraffing kan oplopen. De rechtbank hoopt dat dit vermeden kan worden.

De eerste, de tweede en de derde beklaagde moeten een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 22 euro.

De eerste, de tweede en de derde beklaagde moeten ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 52,42 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Ten aanzien van de eerste en de derde beklaagde

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel in hoofde van de eerste en de derde beklaagde (volgens de aangepaste nota neergelegd op de terechtzitting van 15 februari 2022) op 9.300 euro, zijnde elk voor de helft.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woning in de bewezen verklaarde periode.

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf 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.

De rechtbank beschikt ter zake over een matigingsbevoegdheid. Teneinde niet aan overbestrafing te doen, alsook gelet op het gegeven dat de beklaagden inmiddels de herstellvordering integraal hebben voldaan, oordeelt de rechtbank dat de verbeurdverklaring van het bedrag van 2.000 euro in hoofde van elke beklaagde zich opdringt. Een misdrijf mag niet lonen.

WOONHERSTEL

De wooninspecteur vorderde op 3 juli 2018 het herstel.

Op 11 december 2020 stelde de wooninspecteur vast dat de beklaagden de nodige herstelwerken hebben uitgevoerd en dat het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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, 39, 40, 41, 42, 43bis, 66, 100 Strafwetboek;

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

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken,

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

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

VOORAFGAAND

Verbeteret en vult de dagvaarding aan als volgt:

“B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning
(. .)

Te op 24 augustus 2017 (OK 1)
door

(...)

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S W.B.

De eerste en de **derde** tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 9.300 euro of 4.650 euro elk, zijnde

(...)”

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6 en B zoals verbeterd, bewezen

Gelast de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van **5 jaar** vanaf heden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **2.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische

tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A 1 tot en met A.6 en B zoals verbeterd, bewezen.

Gelast de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van **5 jaar** vanaf heden.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6 en B zoals verbeterd, bewezen.

Gelast de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van **5 jaar** vanaf heden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **2.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 360,22 euro.

HERSTEL

Verklaart de vordering tot herstel zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen voor wat betreft de bewezen verklaarde misdrijven ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 maart 2022 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI.

- _____, rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier