



Vonnisnummer / Griffienummer 2020 / 3693
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 december 2020
Naam van de beklaagde(n) 1 2
Systeemnummer parket 18CO12272 Rolnummer 20G002621 Notitienummer parket

rechtbank van eerste
aanleg Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

1. ^{De v. d.} geboren te _____ op _____ ingeschreven te _____
RRN: _____ van Belgische nationaliteit

2. ^{De v. d.} geboren te _____ op _____ ingeschreven te _____
RRN: _____ van Belgische nationaliteit

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

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

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

1. een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit _____ te hebben verhuurd aan

Te _____ in de periode van 30 maart 2018 (datum 1e vaststellingen wooninspectie - stuk 2) tot en met 31 oktober 2018 (stuk 176 - datum einde huurovereenkomst) door

2. een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit _____ te hebben verhuurd aan

Te _____ in de periode van 30 maart 2018 (datum 1e vaststellingen wooninspectie - stuk 2) tot en met 7 augustus 2019 (stuk 261 - datum laatste nacontrole wooninspectie)

door

3. een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 30 maart 2018 (datum 1e vaststellingen wooninspectie -
stuk 2) tot en met 3 mei 2019 (stukken 244, 253 - datum adreswijziging)
door

4. een ongeschikte en onbewoonbare woonentiteit te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 30 maart 2018 (datum 1e vaststellingen wooninspectie -
stuk 2) tot en met 19 november 2018 (stuk 253 - datum uitschrijving adres)
door

VORDERING 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 **17.200 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:

woonentiteit

huuropbrengst gedurende de periode 30.03.2018 tot en met 31.10.2018 of 7 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 euro = 2.800 euro

woonentiteit 1/3

huuropbrengst gedurende de periode 30.03.2018 tot en met 07.08.2019 of 16 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 = 6.400 euro

woonentiteit

huuropbrengst gedurende de periode 30.03.2018 tot en met 3.05.2019 of 13 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 = 5.200 euro

woonentiteit

huuropbrengst gedurende de periode 30.03.2018 tot en met 19.11.2018 of 7 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 = 2.800 euro

Totaal:

2.800 + 6.400 + 5.200 + 2.800 = 17.200 EUR

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 2 oktober 2020 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 hypotheek.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 17 november 2020.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 17 november 2020:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-
procureur des Konings;
- het verweer van de eerste beklagde, bijgestaan door meester
advocaat te die in hooforde de
opschorting van de uitspraak van de veroordeling en ondergeschikt een werkstraf
vraagt;
- het verweer van de tweede beklagde, vertegenwoordigd door
meester advocaat te die de
opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschortingen van de uitspraak van de veroordeling.

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

STRAFRECHTELIJK

Feiten

Op 8 maart 2018 werd de wooninspecteur gecontacteerd door Dienst Toezicht Wonen van de stad daar de wijkagent een woonkwaliteitsfiche had opgesteld voor de woning gelegen aan de te met daarin aanwijzingen van slechte woonkwaliteit.

Op 30 maart 2018 begaf de wooninspecteur zich ter plaatse en deed er vaststellingen. Het pand betreft een gesloten bebouwing opgebouwd uit een gelijkvloers bestaande uit een lege handelsruimte, eerste en tweede verdieping. Het pand betreft een kamerwoning met 6 entiteiten, een gemeenschappelijk toilet en douche op de eerste en de tweede verdieping. De bewoners zijn afhankelijk van de gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft het toilet, bad/douche en/of kookgelegenheid.

Kamer 1/1 was toegankelijk alsook kamer en kamer Kamer en kamer waren niet toegankelijk.

De vaststellingen die betrekking hadden op alle woonentiteiten van het pand leverden 15 strafpunten op waardoor alle kamers reeds ongeschikt waren. Er was o.a. sprake van een risico op elektrocutie ingevolge loshangende stopcontacten, onoordeelkundig gebruik van verdeelstekkers, het ontbreken van een afschermkap van de zekeringskast, ... De kamerwoning beschikte niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

Kamer haalde een score van 70 punten en is derhalve ongeschikt. Kamers 1/2 en 1/4 behaalden ingevolge de vastgestelde gebreken aan het gebouw minstens 18 punten. Kamer haalde 52 punten en kamer behaalde 61 punten.

De badfunctie op de eerste en tweede verdieping behaalde telkenmale 3 punten op het technisch verslag.

Omwille van de aanwezigheid van veiligheids- en gezondheidsrisico's werden het pand en alle entiteiten ook onbewoonbaar verklaard. Foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

De huurder verklaarde o.a. het huurcontract met de eerste beklagde te hebben afgesloten en 400 euro per maand huur te betalen, inclusief water, maar de elektriciteit betaalt ze apart. Verder verklaarde ze *"Ik ben niet tevreden over de kamer: er is geen warm water en geen verwarming al sinds ik hier introk, er is vocht aan de muren en het plafond en er komt water binnen. Ik heb die klachten al aan de eigenaar laten weten maar hij zegt dat ik moet vetrekken als ik niet tevreden ben en dat hij maar kan herstellen als ik weg ben"*.

De wooninspecteur stelde op 10 juli 2018 een herstellvordering op. Met proces-verbaal van 16 april 2019 liet de wooninspecteur weten nog geen melding van volledig herstel te

hebben ontvangen.

Op 20 mei 2019 stelde de politie vast dat er volgens het rijksregister nog twee personen in het pand ingeschreven stonden zijnde de eerste beklagde en De vorige huurster stond met een voorstel tot ambtshalve schrapping sinds 2 december 2018 en had een adreswijziging aangevraagd sinds 3 mei 2019.

De eerste beklagde verklaarde op 19 juli 2018 de volle eigenaar van het pand te zijn samen met de tweede beklagde die zijn ex is. Zij woont niet in het gebouw, maar zou zich wel bezighouden met de papieren. Na de aankoop van het pand heeft hij enkele werken uitgevoerd waaronder het plaatsen van meters en de afwerking van het gelijkvloers. Op het ogenblik van de aankoop waren er 7 kamers dewelke verhuurd waren. Doordat hij nadien in financiële problemen kwam, heeft hij niet verder kunnen werken aan het pand. Hij heeft inmiddels een vergunning verkregen voor het pand voor vier kamers, een studio en een handelsruimte op het gelijkvloers. Hij had de bedoeling om het pand in orde te zetten, maar was nog niet met alles klaar geraakt. Hij verklaarde zelf in kamer te wonen sinds 2006 of 2007. Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning werd aan het dossier gevoegd.

verklaarde samen met de eerste beklagde eigenaar van het pand te zijn en mee in te staan voor de maandelijkse afbetaling van de lening. Ze wonen nu gescheiden en ze heeft niets meer met het pand te maken. Ze heeft geen sleutel van het pand en kent de toestand van de woning totaal niet. Ze gaat er ook niet naartoe omdat de eerste beklagde een nieuwe vriendin heeft. Gezien ze officieel nog getrouwd is met de eerste beklagde, draait ze op voor de kosten, maar niet voor de opbrengsten. Ze heeft geen zicht op eventuele verhuring noch op de inkomsten daarvan. De eerste beklagde zegt tegen haar dat er de ene keer wel een huurder is en de andere keer niet. Ze weet via hun jongste dochter dat er renovaties aan de gang zijn.

Bij een herverhoor op 20 mei 2019 verklaarde de eerste beklagde bezig te zijn met het uitvoeren van herstellingswerken en reeds verschillende controles te hebben gehad. Hij stelde niet te begrijpen wat hij nog allemaal dient te doen. Alle huurders zouden vertrokken zijn.

Er werd een nacontrole uitgevoerd op 7 augustus 2019. Kamer werd bewoond door De overige kamers waren niet bewoond. De beklagde woont in woning

Er werden geen gebreken meer aan het gebouw en de kamers vastgesteld. Op 16 oktober 2019 bevestigde de wooninspectie dat het pand en alle entiteiten aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoen.

Door het openbaar ministerie werd op 30 maart 2020 een voorstel tot minnelijke schikking van 10.000 euro aan de eerste beklagde voorgesteld. Ondanks het akkoord met een verlenging tot het betalen van dit bedrag, heeft de eerste beklagde nagelaten dit bedrag te betalen.

Aan de tweede beklaagde werd geen minnelijke schikking voorgesteld.

Beoordeling

Uit de gegevens van het strafdossier is gebleken dat de ten laste gelegde feiten 1, 2, 3 en 4 van de enige tenlastelegging met de daarin voorziene incriminatieperiodes bewezen zijn in hoofde van de eerste beklaagde.

De rechtbank acht de feiten niet afdoende bewezen in hoofde van de tweede beklaagde gelet op haar verklaring dat zij niet over een sleutel van het pand beschikte en niet op de hoogte werd gehouden door de eerste beklaagde wat betreft de verhuring. Ze verklaarde tevens niet op de hoogte te zijn van de staat van het pand en daar ook niet meer te komen aangezien de eerste beklaagde een nieuwe vriendin heeft. Deze verklaring van de tweede beklaagde wordt niet tegengesproken door de gegevens van het strafdossier. Het loutere gegeven dat zij mede-eigenaar van het pand was ingevolge het huwelijk met de eerste beklaagde impliceert nog niet het bewijs dat zij op de hoogte was van de effectieve verhuring van kamers in dit pand aan wie en in welke periodes. De tweede beklaagde verklaarde geen huuropbrengsten te hebben ontvangen, hetgeen niet tegengesproken werd door de eerste beklaagde. Het openbaar ministerie stelde ten andere ook geen minnelijke schikking voor aan de tweede beklaagde. Deze beklaagde dient dan ook te worden vrijgesproken van de haar ten laste gelegde feiten 1, 2, 3 en 4 onder de enige tenlastelegging.

Straf

De bewezen verklaarde feiten 1, 2, 3 en 4 onder de enige tenlastelegging zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De eerste beklaagde heeft zich ingelaten met de verhuring van kamers die niet voldeden aan de minimumkwaliteitsnormen. Er was in de woning een effectieve dreiging voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners waardoor de kamers tevens onbewoonbaar waren.

De rechtbank houdt ook rekening met het gegeven dat de feiten werden gepleegd vanuit een winst oogmerk. De eerste beklaagde heeft op deze wijze zijn eigen economisch belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij kwaliteitsvolle huurwoningen.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de woonkwaliteit ernstig genomen moet worden en dat de eerste beklaagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen.

De straf moet ook van aard zijn de eerste beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de eerste beklaagde veroorzaakt werd in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie brengt voor de gemeenschap een grote kost met zich.

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank tevens rekening met het gegeven dat de eerste beklaagde sedert de vaststellingen van de wooninspectie de nodige inspanningen heeft verricht teneinde integraal te voldoen aan de herstellvordering.

De eerste beklaagde heeft een gunstig strafverleden in ons land. Hij liep in Nederland in 2005 een veroordeling op wegens een agressiedelict. De beklaagde komt nog in aanmerking voor gemeenrechtelijke gunsten en uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

Gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden van de beklaagde en het vrijwillig herstel van het pand, oordeelt de rechtbank dat kan worden ingegaan op de vraag van de eerste beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Deze gunst zal de beklaagde afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen wijzen en hem ertoe aanzetten dergelijke feiten in de toekomst niet meer te plegen.

Het openbaar ministerie vordert ten aanzien van de eerste beklaagde ook de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel verkregen uit de misdrijven begroot op 17.200 euro.

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel werd door het openbaar ministerie berekend aan de hand van de in het dossier beschikbare informatie over de periodes van illegale verhuring (te rekenen vanaf de onbewoonbaarverklaring) en de overeengekomen huurprijzen voor de kamers.

De geïnde huurgelden moeten verbeurd worden verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de eerste beklaagde voordeel zou putten uit de door hem gepleegde misdrijven.

De ontvangen huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de eerste beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

De bijzondere verbeurdverklaring betreft een bijkomende bestraffing in hoofde van de eerste beklaagde zodat de rechtbank toepassing kan maken van haar matigingsbevoegdheid. De rechtbank oordeelt dat het bedrag van 10.000 euro in hoofde van de eerste beklaagde verbeurd dient te worden verklaard.

BURGERRECHTELIJK

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

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp dient te worden verklaard.

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, 191, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 66, 100 Strafwetboek;
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**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten 1, 2, 3 en 4, voorwerp van de enige tenlastelegging, bewezen.

Gelast de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van 3 jaar vanaf heden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **10.000 euro**,

zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 283,03 euro

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde voor de feiten 1, 2, 3 en 4, voorwerp van de enige tenlastelegging, **vrij**.

Laat de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 30,03 euro.

HERSTEL

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 15 december 2020

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

Aanwezig:

voorzitter
substituut-procureur des Konings
griffier.

Voor gelijkvormige uitgifte afgeleverd aan de procureur des Konings te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dienstig voor **INSPECTIE RWO – afdeling inspectie**, ten titel van bestuurlijke inlichting.

Gent, **05 FEB. 2021**



EXPEDITIERECHT : BI

GRIFFIE van de RECHTBANK van EERSTE AANLEG
OOST-VLAANDEREN, afdeling GENT

PRO JUSTITIA

GETUIGSCHRIFT:

Ter griffie alhier is tot op heden tegen de hierbij uitgegeven beschikkingen geen aanwending van enig rechtsmiddel gekend.

Gent, **05 FEB. 2021**



OPSTELRECHT: VRIJ