



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 11353
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 april 2024
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 21CO38833 Rolnummer
Notitienummer parket GE66.WI.101000/2021

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

WOONINSPECTEUR

met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

tegen de BEKLAAGDE(N) :

met maatschappelijke zetel te
KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

TENLASTELEGGING(EN)

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ met maatschappelijke zetel te _____
en ondernemingsnummer _____ verkregen ingevolge akte van
26.10.2017 verleden door notaris _____

1 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 1 september 2020 tot en met 12 januari 2023 (start
huurcontract St. 60 -67 – hercontrole St. 163)
door _____

2 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 26 oktober 2017 tot en met 12 januari 2023 (aankoop door vennootschap – hercontrole St. 163)
door

3 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 november 2020 tot en met 12 januari 2023 (St. 88, St. 9 en St. 111 – 118)
door

4 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 november 2019 tot en met 12 januari 2023 (start huurcontract St. 88, St. 9 en St. 91 -101 – hercontrole St. 163)
door

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

Naamloze vennootschap **Iminvest** tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 100 231,43 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 incriminatieperiode

-huuropbrengst tenlastelegging A.1.: 28 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 705 euro: 19.740 euro (st. 106)

-huuropbrengst tenlastelegging A.2.: 63 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 686,61 euro: 43.256,43 euro (st. 9)

-huuropbrengst tenlastelegging A.3.: 25 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 705 euro: 17.625 euro (st. 114)

-huuropbrengst tenlastelegging A.4.: 37 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 530 euro: 19.610 euro (st. 96)

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 26 oktober 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te [] hij 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

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting van 19 maart 2024.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Beklaagde [] is sinds 26 oktober 2017 volle eigenaar van de building in []

Omwille van een vermoeden van misdrijf, ging de wooninspectie ter plaatse op 9 maart 2021. De brandweer had immers bij een interventie op 23 november 2020 waterinsijpeling en andere inbreuken op de Vlaamse Wooncode vastgesteld.

Het gebouw betreft een appartementsgebouw met een handelszaak en vier zelfstandige woningen, één per verdieping. De bewoners van de tweede en derde verdieping waren aanwezig en gaven toestemming tot een huiszoeking. De bewoners van de vierde en vijfde verdieping waren niet aanwezig.

Het gebouw had twee ernstige gebreken van categorie II en één gebrek dat een direct gevaar betekende voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige omstandigheden veroorzaakte in categorie III. Zo werd er een gevaar op elektrocutie vastgesteld door blote geleiders en de niet-afgeschermd zekeringenkast. Er was ook een risico op overbelasting van het circuit door de aansluiting van meerdere grote toestellen op een verdeelstekker. Een mobiel gasfornuis werd niet correct aangesloten en er waren geen rookmelders aanwezig.

In de woning [] op de tweede verdieping werden er 1 klein gebrek van categorie I, 6 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken vastgesteld. Er was onder meer een ernstig risico op CO-vergiftiging door een gebrek aan onafsluitbare

verluchtingsroosters bij de gaswandketel en de open haard. Er waren geen trapleuningen in de kelder en aan de trap in de gemeenschappelijke traphal. Er was geen EPC, geen dubbele beglazing en geen rookmelder.

In de woning op de derde verdieping werden er 5 kleine gebreken van categorie I, 5 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken vastgesteld. Er was onder meer een ernstig risico op CO-vergiftiging door een gebrek aan onafsluitbare verluchtingsroosters bij de gaswandketel en de open haard. De gasgeiser in de keuken had geen afvoerkanaal voor de rookgassen en een verluchtig voor de nodige toevoer van verse lucht ontbrak. Daarnaast werd er vochtschade vastgesteld en was er een risico op elektrocutie. De woning had geen EPC, geen dubbele beglazing, geen rookmelders.

De woningen konden niet worden onderzocht maar hadden door de gebreken aan het gebouw dus ook twee ernstige gebreken van categorie II en één gebrek dat een direct gevaar betekende voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaakte van categorie III.

Alle woningen waren ongeschikt en onbewoonbaar.

Woning werd verhuurd aan vanaf 1 september 2020 voor 655 euro + 55 euro vaste kosten per maand. De huurder vond dat alles goed werkte in het appartement en er geen problemen waren. Er werd een tweede kind verwacht binnen een aantal weken. De eigenaar betrof

Woning werd verhuurd aan Ze woonde er al sinds 1972. Ze had geen huurcontract met de nieuwe eigenaar Ze had de eigenaar slecht 1x gezien in al die tijd. Ze betaalde 686,61 euro per maand. Vroeger deed de huisbazin herstellingen, maar nu gebeurde dit niet meer.

2. Bij brief van 21 juni 2021 werd door de wooninspecteur een herstellenvordering ingeleid. Het principieel herstel werd gevorderd. Het college sloot zich hierbij op 1 juli 2021 aan.

3. werd verhoord op 30 augustus 2021. Hij verklaarde de afgevaardigd bestuurder te zijn van Sinds de aankoop van het pand werden er geen werken uitgevoerd. Hij had nooit een conformiteitsattest gevraagd omdat hij niet wist dat dit moest. Een week geleden had hij een attest aangevraagd. Ondertussen waren 99% van de problemen reeds opgelost. Er zou ook dubbele beglazing komen. Er was geen groot verloop van huurders. Ze waren allemaal content dat ze daar konden verblijven. Ze hebben nooit geklaagd. Hij was zich niet bewust van de gebreken. heeft veel eigendommen. Hij wou hiervan geen lijst geven.

4. Op 12 januari 2023 ging de wooninspectie ter plaatse na melding van herstel. Het gebouw had nog een ernstig gebrek in categorie III: Er bestond een risico op kortsluiting/brand doordat er in de gemeenschappelijke traphal water binnensijpelde in een zone met lichtpunt.

Aan verschillende opmerkingen die bij de eerste controle werden vastgesteld werd niet in voldoende mate tegemoetgekomen. Zo was er onder meer nog steeds niet overal dubbel glas, ontbraken er nog onafsluitbare verluchttingsroosters en was er geen leuning aan de keldertrap. In de woning op de tweede verdieping werden er 6 kleine gebreken van categorie I, 1 ernstig gebrek van categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken vastgesteld.

In de woning op de derde verdieping werden er 6 kleine gebreken van categorie I, 1 ernstig gebrek van categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken vastgesteld.

De woning op de vierde verdieping was niet toegankelijk, maar was gelet op de gebreken aan het gebouw ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning op de vijfde verdieping werden er 9 kleine gebreken van categorie I, 2 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken vastgesteld.

5. Op 10 november 2023 werd een nieuwe controle gedaan door de wooninspecteur. Woningen waren conform. Er werden wel nog kleine gebreken vastgesteld. In woning waren er nog twee gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III. Er was nog steeds geen onafsluitbaar verluchttingsrooster waardoor er een risico was op CO-vergiftiging. Op het stopcontact zonder aardpen in de keuken werden verschillende toestellen klasse 1 aangesloten wat een risico op elektrocutie met zich meebrengt. Deze woning was onbewoonbaar. In de woning werd er onder meer een gebrek van categorie II vastgesteld zodat de woning niet conform was. De droogkast in de badkamer stond te dicht bij de douche waardoor er een risico was op elektrocutie.

6. Na de inleidingszitting op 21 november 2023, gebeurde nog een laatste controle door de wooninspecteur op 12 januari 2024. Bij deze controle kon de conformiteit worden vastgesteld. Er waren wel nog een aantal gebreken van categorie I.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van vier woningen in in strijd met de minimale woonkwaliteitsnormen in de periode van 26 oktober 2017 tot en met 12 januari 2023.

2. De tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4, voor wat betreft de periodes vóór 1 januari 2021 betreffen geen inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen, maar hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld 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.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“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 zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

3. Bij alle vaststellingen door de wooninspectie op 9 maart 2021 in de betrokken woningen in betref het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle woningen waren tevens onbewoonbaar wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt.

Voor de rechtbank staat het vast dat de vier woningen reeds aan de start van de incriminatieperiodes behept waren met zeer vele gebreken waaronder ook ernstige gebreken die thans minstens onder categorie II zouden vallen. De vastgestelde gebreken waren immers vaak structureel van aard en kunnen niet allen veroorzaakt zijn door de huurders zelf of het loutere tijdsverloop. De feiten gepleegd in de periode vóór 1 januari 2021 zijn aldus nog steeds strafbaar. De strafmaten zijn gelijk gebleven.

4. De rechtbank gaat niet in op de gevraagde inkorting van de incriminatieperiode. Zoals hierboven reeds gesteld staat het gelet op de aard van de gebreken vast dat er reeds voor de controle op 9 maart 2021 gebreken aanwezig moeten geweest zijn. De rechtbank wijst op loshangende bedrading, enkel glas, geen rookmelders, geen afscherming van de zekeringskast, het lichtpunt in de woonkamer van woning was voorzien van bekabeling met onvoldoende sectie, te weinig geaarde stopcontacten in de keuken in woning geen onafsluitbare verluchttingsroosters, geen aarding bij stopcontact in de badkamer van woning 24, geen differentieelschakelaar,...

Eind december 2023 werden de aandelen van _____ overgedragen en werd er een nieuw bestuurd aangesteld. Deze overname is op zich geen reden om milder te straffen. De rechtbank stelt geen onverantwoord lange stilstanden vast in het onderzoek en de procedure, gelet ook op de kansen die beklaagde kreeg om een herstel uit te voeren. Om die reden is een eenvoudige schuldigverklaring niet aan de orde.

Gelet op de aard van de bewezen feiten die zich in een commerciële context afspeelden, de ernst van de gebreken en de hoeveelheid aan woningen alsook het risico op recidive gelet op de huidige activiteiten van de vennootschap, is de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling niet passend. De hierna bepaalde geldboete is passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding en om beklaagde er voldoende toe aan te zetten de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt voortaan stipt na te leven. Gelet op het nog gunstig strafverleden kan een deel van de geldboete opgelegd worden met de gunst van het gewoon uitstel. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

4. Beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

Beklaagde moet 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 24 euro.

Beklaagde moet 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 58,90 euro.

4. Verbeurdverklaring

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 100.231,43 euro, namelijk de huuropbrengst van de vier woningen gedurende de incriminatieperiodes.

2. De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De woningen mochten in deze toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van de bewezen misdrijven. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de brutowinst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw. doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen correct.

De gevorderde verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft niettemin naar het oordeel van de rechtbank tot gevolg dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank houdt in casu wel degelijk rekening met de argumenten die door beklaagde werden aangevoerd en een mildering rechtvaardigen. De rechtbank zal het bedrag van de verbeurdverklaring verminderen tot 30.000 euro. Een verbeurdverklaring kan niet met de gunst van het uitstel worden opgelegd (artikel 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie).

HERSTEL

Gelet op het vastgestelde herstel van de woningen op 10 november 2023 en van de woningen op 12 januari 2024 is de herstellvordering zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 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. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14, 18bis van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4:

tot een **geldboete** van **24.000,00 EUR**, zijnde **3.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **12.000,00 EUR**, zijnde 1.500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **30.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 297,88 EUR.

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 april 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier