



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 11356
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 april 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO13896 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.100300/2022

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 BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, bijgestaan door meester
beiden advocaat te

loco meester

tegen de BEKLAAGDE(N) :

, RRN
geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

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 met verzwarende omstandigheden

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, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

(inbreuken voor 1/1/2021 werden strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te in de periode van 17 april 2020 tot en met 1 februari 2022

ten nadele van

, geboren te

,

een ongeschikte en onbewoonbare woning gelegen te
kadastraal gekend als

eigendom van
beiden wonend te ieder voor de helft, volle eigenaar;
aangekocht bij akte d.d. 09/11/2022, notaris te Verkopers :

GE66.WI.100200/2022

2 te in de periode van 1 februari 2017 tot en met 1 februari 2022

ten nadele van geboren te

een ongeschikte en onbewoonbare woning gelegen te
kadastraal gekend als

eigendom van wonend te
er wonend te
..... ieder voor de helft volle eigenaar

verkregen ingevolge schenking (akte d.d. 01/04/2008, notaris te door

GE66.WI.100300/2022

3 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 1 februari 2022

ten nadele van geborene
ten nadele van geboren te

een ongeschikte en onbewoonbare woning gelegen te
kadastraal gekend als

eigendom van wonend te
en wonend te
..... ieder voor de helft volle eigenaar

verkregen ingevolge schenking (akte d.d. 31/08/2011, notaris te door

GE66.WI.100400/2022

4 te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 1 februari 2022

ten nadele van geboren te

een ongeschikte en onbewoonbare woning gelegen te
kadastraal gekend als

eigendom van wonend te
wonend te
ieder voor de helft volle eigenaar

verkregen ingevolge schenking (akte d.d. 01/04/2008, notaris te door

GE66.WI.100500/2022

5 te in de periode van 1 november 2021 tot en met 17 augustus 2022

ten nadele van
ten nadele van

een ongeschikte en onbewoonbare woning gelegen te
kadastraal gekend als

eigendom van .. wonend te
verkregen ingevolge schenking (akte d.d. 07/11/2014, notaris te loor
ieder voor de helft in volle eigendom.
Ingevolge akte verdeling/afstand d.d. 07/11/2014, notaris e werd
voor de geheelheid volle eigenaar.

GE66.WI.100600/2022

VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis Sw.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **€87.719,32**,

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:

A.1
€12.210

Stuk 4

A.2

60 maanden x minstens €540= €32.400

Stuk 4

A.3

€30.839

Stuk 4

A.4

16 maanden x €626,27= €10 020,32

Stuk 3

A.5

€2.250

Stuk 2

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 19 december 2023 gekantmeld 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.

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.

De rechtbank verbetert in de dagvaarding de naam van de benadeelde onder de
tenlastelegging A.1 zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Beklaagde was eigenaar van verschillende beluikhuisjes in
/ershillende huisjes werden reeds in het verleden ongeschikt en/of onbewoonbaar

verklaard. Beklaagde verkocht verschillende huisjes en bleek tijdens het onderzoek nog slechts eigenaar te zijn van enkel nummer . Wel zou zij nog steeds zelf alle huurcontracten afsluiten en de verhuur opvolgen.

2. Op 10 juli 2020 werd een woningkwaliteitsonderzoek gedaan in de woning in de waaruit bleek dat de woning 48 strafpunten haalde op het technisch verslag. De woning werd op 24 september 2020 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Er gebeurden nadien nog drie hercontroles. Bij de hercontrole van 27 januari 2022 waren er nog 3 gebreken van categorie I en 4 gebreken van categorie II.

Op 1 februari 2022 ging de wooninspectie ter plaatse. De bewoner, gaf toestemming tot een huiszoeking. De woning had 3 kleine gebreken, 4 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde door de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaakte van categorie III. Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid betrof het feit dat er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig was dat een permanente toevoer van lucht verzekerde bij de gasgeiser type B in de badkamer. Dit zorgde voor een risico op CO-vergiftiging. Andere gebreken betroffen onder meer: hoofdwaterkraan niet toegankelijk, geen rookmelder, vocht in bepaalde muren, te steile trap, borstwering te los, geen EPC waardoor niet duidelijk was of er isolatie was.

De huurder, verklaarde al twee jaar te huren van de huisbazin en 740 euro per maand te betalen. De huisbazin kwam er bijna dagelijks. Hij wist dat het huis niet in orde was, maar hij had dringend een woonst nodig gehad. Vooral vocht was een probleem. Hij betaalde nu maar de helft van de huur meer.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij brief van 1 maart 2022.

Na melding van herstel werd op 17 augustus 2022 vastgesteld dat de woning nummer conform was. Er waren wel nog een aantal gebreken van categorie I: trap te steil, te weinig verluchttingsmogelijkheden, vocht in de muren, geen leuning aan de keldertrap.

3. Op 1 februari 2022 ging de wooninspectie ter plaatse in de woning in. De bewoner, gaf toestemming tot huiszoeking. De woning had 7 kleine gebreken van categorie I en 4 ernstige gebreken van categorie II. Volgende gebreken werden onder meer vastgesteld: scheuren in de schouw, lichtpunt te dicht bij de douche, blote geleiders op zolder, hoofdwaterkraan niet toegankelijk, geen rookmelders, scheuren in het plafond, vocht in de muren, treden van ongelijke hoogten, geen leuning, onvoldoende stevige borstwering, te weinig verluchting in de badkamer. De bel werkte niet.

verklaarde te huren sinds 1 augustus 2011: bij aanvang voor 540 euro per maand, momenteel voor 626,96 euro per maand. Hij verklaarde dat er werken bezig zijn in de huisjes naast hem en dat hij hierdoor sinds de zomer van 2021 last had van scheurvorming. Verder had hij vooral last van vocht en schimmel aan de achtergevel.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij brief van 1 maart 2022.

Na melding van herstel ging de wooninspectie op controle op 17 augustus 2022. Er waren nog 4 kleine gebreken en 2 ernstige gebreken van categorie II. Er hing nog steeds een lichtpunt te

dicht bij de douche. Er was ook nog een valgevaar door de ongelijke hoogte van de treden van de trap naar de keuken en een onvoldoende stevige borstwering.

Na melding van herstel kon op 9 december 2022 de conformiteit worden vastgesteld.

4. Op 1 februari 2022 ging de wooninspectie op controle in De woning had 3 kleine gebreken van categorie I, 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III. Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid betrof de gebreken aan het houten afsluitdeksel van de kelder. Dit deksel boog ernstig door. Daarnaast werden onder meer volgende gebreken vastgesteld: de hoofdwaterkraan was niet bereikbaar, vocht in de linkse muur, ontbrekende leuningen aan de trappen, onvoldoende borstwering rond de trapopening, treden van ongelijke hoogten.

De huurders verklaarden er te wonen sinds september 2018. De maandelijkse huurprijs bedroeg 725,46 euro. Het luik naar de kelder was niet stevig. Met nieuwjaar was er iemand doorgezakt. Het werd slechts oppervlakkig hersteld.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 2 maart 2022.

Na melding van herstel kon op 17 augustus 2022 de conformiteit worden vastgesteld.

5. Op 1 februari 2022 ging de wooninspectie ter plaatse in . De huurster gaf toestemming tot huiszoeking. De woning had 3 kleine gebreken, 5 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte. Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid betrof het gebrek aan onafsluitbaar verluchttingsrooster dat permanente toevoer van lucht kon garanderen bij de gaskachel type B in de slaapkamer. Bovendien zat het aansluitkanaal van de gaskachel los in de gemetselde schoorsteen. Daarnaast werden nog onder meer volgende gebreken vastgesteld: wasmachine en stopcontact te dicht bij de douche, inbouwkookplaat aangesloten met niet-toegelaten zwarte elastomeren slang, hoofdwaterkraan niet toegankelijk, geen rookmelder, borstwering die los staat, treden van ongelijke hoogten, onvoldoende verluchting in de badkamer, deurbel werkt niet, te hoge EPC-waarde.

De huurster verklaarde dat zij er woonde sinds 4 oktober 2020 en 626,27 euro per maand betaalt. Het grootste probleem betrof de extreme putjesgeur. De verhuurder reageert niet altijd ontvankelijk op het melden van problemen. Er werden gyproc wanden geplaatst voor het vocht.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 2 maart 2022.

Na melding van herstel ging de wooninspectie op controle op 17 augustus 2022. Er was een nieuwe huurder, namelijk . Er werden nog 5 ernstige gebreken van categorie II vastgesteld.

Op 9 december 2022 kon de conformiteit worden vastgesteld. De woning werd toen niet bewoond.

6. Op 1 februari 2022 ging de wooninspectie ter plaatse in De huurster gaf toestemming tot huiszoeking. De woning had 2 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte. Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid betrof het gebrek aan onafsluitbaar verluchttingsrooster dat permanente toevoer van lucht kon garanderen bij de gasgeiser type B in de badkamer. Daarnaast werden onder meer volgende gebreken vastgesteld. hoofdwaterkraan niet bereikbaar, geen rookmelder, toilet niet voldoende afsluitbaar, onvoldoende verluchting in de badkamer.

De huurster woont samen met haar man en dochter sinds twee maanden in de woning en betaalt 750 euro per maand. Ze hadden momenteel geen klachten.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 3 maart 2022.

Na melding van herstel ging de wooninspectie op controle op 17 augustus 2022. Er werd nog een gebrek van categorie II vastgesteld zodat de woning nog niet conform was. Het toilet was niet voldoende afsluitbaar.

Op 9 december 2022 kon de conformiteit worden vastgesteld.

7. Op 12 april 2022 werd beklaagde verhoord. Ze verklaarde dat ze vroeger eigenaar was van het volledige beluik, maar nu nog enkel van nummer De overige woningen had ze aan haar kinderen geschonken, maar zij hielden zich niet bezig met de verhuur. Ze sluit zelf de huurcontracten af en ontvangt de huurgelden.

Woning stond inmiddels leeg. liet een hoop vuil achter en heeft huurachterstal. Ze had dit voor de vrederechter gebracht. Ze was in de woning aan het werken. Woning werd verhuurd aan sinds 1 augustus 2011. Er is geen huurachterstand.

Woning werd verhuurd aan inds 1 september 2018 voor 725,46 euro per maand. Er is geen huurachterstand.

Woning werd verhuurd aan tot eind februari 2022. Intussen werd het opnieuw verhuurd aan een koppeel.

Woning werd verhuurd aan zijn vrouw en kind sinds 1 november 2021 voor 780 euro per maand. Er was geen huurachterstand.

Beklaagde verklaarde dat er sinds de herstellvorderingen reeds vele werken waren gebeurd en enkel nummer nog niet in orde was. Van monumentenzorg mocht ze geen borstweringen plaatsen, maar dat had ze nu toch gedaan. Ze had voor alle woningen EPC's, behalve voor nummer omdat ze daar niet binnen mochten.

Telkens een huisje vrij kwam, verving en vernieuwde ze dingen. Ze had de huisjes mooi gemaakt en er haar ziel in gelegd.

Ze had nummer (met daarin drie studio's) en ook nog het huis waar ze zelf in woonde in het in eigendom. Ze had twee patrimoniumvennootschappen die de huur ontvingen.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van vijf beluikhuisjes in _____ in strijd met de Vlaamse Wooncode tot 1 januari 2021 en vanaf 1 januari 2021 in strijd met de Vlaamse Codex Wonen, met de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Beklaagde merkte op dat de benadeelde in de tenlastelegging A.1 niet betreft, maar _____ Uit het strafdossier blijkt inderdaad dat _____ het huis in de _____ nummer _____ huurde in die periode. De rechtbank zal deze materiële mislag verbeteren.

Beklaagde verzocht de incriminatieperiode van de tenlastelegging A.2 in te perken tot de periode van 1 augustus 2021 tot 1 februari 2022 en de incriminatieperiode van de tenlastelegging A.3 in te perken tot de periode van 1 december 2020 tot 1 januari 2022. Voor het overige werd er geen betwisting gevoerd.

Wat de woning in de _____ betreft, zou niet bewezen zijn dat deze reeds vanaf 1 februari 2017 ongeschikt zou zijn nu de wooninspectie pas op 1 februari 2022 ter plaatse ging. Aangezien echter de huurder zelf stelde dat er vanaf de zomer van 2021 scheuren waren in de woning door de werken in de aanpalende huisjes, verzoekt beklaagde de incriminatieperiode pas dan te laten starten. Ook wijst beklaagde erop dat het gebrek aan rookmelders pas vanaf 1 januari 2021 tot ongeschiktheid leidt.

Wat de woning in _____ betreft is beklaagde van oordeel dat aan de hand van de door de wooninspectie vastgestelde gebreken op 1 februari 2022 niet kan afgeleid worden dat deze gebreken ook voordien tot een ongeschiktheid zouden geleid hebben gelet op de gewijzigde wetgeving. De woonkwaliteitsnormen zijn immers steeds strenger geworden.

2. De tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 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.Vl.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 1 februari 2022 in de betrokken woningen in _____ betrof het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Vier van de vijf woningen waren tevens onbewoonbaar wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt.

Voor de rechtbank staat het vast dat de vijf 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. De feiten gepleegd in de periodes voor 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 controles van de wooninspectie gebreken aanwezig moeten geweest zijn. Beklaagde betwist ook niet dat er toen reeds gebreken waren, maar stelt dat niet bewezen is dat deze in voldoende mate aanwezig waren om tot een ongeschiktheid aanleiding te geven.

De rechtbank wijst er echter op dat ingevolge de toenmalige Vlaamse Wooncode het verhuren van een woning met slechts één strafpunt reeds strafbaar was. Op dat vlak is de Vlaamse Codex Wonen minder streng geworden nu het verhuren van een woning met enkel een beperkt aantal kleine gebreken niet langer strafbaar is.

In de woning in _____ werd onder meer vastgesteld dat het lichtpunt te dicht bij de douche was, er blote geleiders lagen op zolder, de hoofdwaterkraan niet toegankelijk was, er geen leuning was, de borstwering niet stevig was en er te weinig verluchting was in de badkamer. Deze gebreken moeten er gelet op hun aard reeds geweest zijn minstens op 1 februari 2017. Het verhuren van een dergelijke gebrekkige woning was toen strafbaar onder de Vlaamse Wooncode aangezien er minstens 1 strafpunt was en is eveneens sinds 1 januari 2021 strafbaar onder de Vlaamse Codex Wonen omdat er gebreken waren die onder categorie II vallen.

In de woning in _____ werd onder meer vastgesteld dat de hoofdwaterkraan niet bereikbaar was, er geen leuning was aan de trappen, de borstwering

onvoldoende stevig was en er treden van ongelijke hoogte waren. Deze gebreken moeten er gelet op hun aard reeds geweest zijn minstens op 1 september 2018. Het verhuren van een dergelijke gebrekkige woning was voor 1 januari 2021 strafbaar onder de Vlaamse Wooncode aangezien er minstens 1 strafpunt was en is eveneens sinds 1 januari 2021 strafbaar onder de Vlaamse Codex Wonen omdat er gebreken waren die onder categorie II en III vallen. De omstandigheid dat de huurders het huis gezellig vonden en de huur verlengden is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Vaak zijn huurders niet op de hoogte van de reglementaire bepalingen ter zake, zodat hun mening of aanvoelen over de kwaliteit en veiligheid van de woning geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend is.

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 1 februari 2022 en 17 augustus 2022 staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde manifest gebrekkige woningen verhuurde in de periodes zoals voorzien in de dagvaarding. De woningen waren duidelijk sterk verouderd en niet aangepast aan de huidige woonkwaliteitsnormen. Beklaagde kocht de woningen als opbrengsteigendom maar investeerde niet voldoende in de kwaliteit ervan. Het blijkt niet dat de regels van monumentenzorg de verhuur van conforme huisjes belemmerde, alhoewel beklaagde het wel aannemelijk maakt dat monumentenzorg bepaalde herstellingswerken bemoeilijkte en beklaagde hiervoor creatieve oplossingen moest bedenken.

Gelet op de vele gebrekkige woningen die verhuurd werden in strijd met de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen en de duur van de incriminatieperiodes staat voor de rechtbank vast dat beklaagde een gewoonte maakte van deze activiteit. Hieromtrent werd ook geen betwisting gevoerd.

De tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 zijn bewezen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -verelsten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat haar huurders in woningen verbleven die verouderd waren en zich in slechte en gevaarlijke toestand bevonden. Een bestraffing dringt

zich op.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds tweemaal veroordeeld inzake wegverkeer. 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 strikt na te leven. Gelet op het nog relatief gunstig strafverleden en nu het herstel reeds werd bereikt, 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 tweedelijsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand). 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 87.719,32 euro, namelijk de huuropbrengst van de woningen gedurende de incriminatieperiodes.

Beklaagde verzocht deze verbeurdverklaring niet uit te spreken of minstens te verminderen. Zij wijst op de vele kosten voor renovatie die reeds gemaakt werden. Wat de huurder betreft, werd beklaagde reeds door de vrederechter veroordeeld tot terugbetaling van huurgelden. Wat de huurgelden voor betreft, wijst beklaagde erop dat het openbaar ministerie het laatst geïndexeerde bedrag hanteerde voor de volledige periode.

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 bruto-winst 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.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het bedrag van de verbeurdverklaring rekening met de veroordeling waarbij beklaagde huurgelden diende terug te betalen aan en het feit dat het openbaar ministerie voor het laatst geïndexeerde bedrag foutief gebruikte voor de ganse periode. Ook na deze aftrek is de rechtbank van oordeel dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank zal het bedrag van de verbeurdverklaring verminderen tot 25.000 euro.

Een deel hiervan kan worden toegewezen aan de burgerlijke partij zoals verzocht door beklaagde en de burgerlijke partij.

HERSTEL

Gelet op het inmiddels vastgestelde herstel van de vijf woningen, zijn de herstellvorderingen van de wooninspecteur zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. stelde zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

huurde samen met zijn vriendin het huis in de
vanaf 1 september 2018 (tenlastelegging A.3).

Ter zitting paste deze burgerlijke partij haar vordering nog aan tot 300 euro per maand, 100 euro administratiekosten en een rechtsplegingsvergoeding. Beklaagde ging akkoord met een zekere vergoeding voor genotsderving maar verzocht het gevraagde te verminderen.

2. Het is voor de rechtbank bewezen dat de burgerlijke partij tijdens de incriminatieperiode een zekere morele schade heeft geleden doordat hij moest wonen in een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. De rechtbank houdt evenwel rekening met de eerder beperkte ernst van de vastgestelde gebreken. Een valgevaar of het niet toegankelijk zijn van een hoofdwaterkraan leidt niet onmiddellijk tot erbarmelijke leefomstandigheden. Het blijkt ook niet dat deze huurders nergens anders terecht konden. De aanwezigheid van vocht en gebrekkige isolatie leidt wel tot genotsderving. De rechtbank kan geen rekening houden met de klachten die de burgerlijke partij in conclusie aanhaalt en die geen steun vinden in het strafdossier of klachten die geen oorzakelijk verband hebben met het misdrijf waarvoor beklaagde thans wordt veroordeeld.

Bij gebrek aan concrete gegevens die een objectieve begroting mogelijk maken en rekening houdend met de lange duurtijd, bepaalt de rechtbank de vergoeding voor morele schade in billijkheid op 2 000 euro. Hierop is beklaagde interesten verschuldigd vanaf 1 maart 2022 zoals gevorderd.

Nu het gevorderde kennelijk overgewaardeerd bleek, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op basis van het toegekende in plaats van op het gevorderde. Er is geen reden om af te wijken van het basisbedrag.

3. 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 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering,
art 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 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 van de Wet van 29 juni 1964;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
art. 1, 2 8 Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 (B.S. 9 november 2007)
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Vooraf

Verbeter de dagvaarding als volgt.

"A.

(...)

1 te _____ in de periode van 17 april 2020 tot en met 1 februari 2022

ten nadele van _____ geboren _____

(...)”

Op strafgebied

Ten aanzien van _____ beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 (zoals verbeterd), A.2, A.3, A.4 en A.5 bewezen.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (zoals verbeterd), A.2, A.3, A.4 en A.5:

tot een **geldboete** van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis Sw. een bedrag van **25.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen, met **toewijzing** van een bedrag van **2.000,00 EUR** aan de burgerlijke partij op grond van artikel 43bis, 2de en 3de lid van het Strafwetboek.

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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,98 EUR

Herstel

Stelt vast dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een schadevergoeding te betalen van **2.000,00 EUR**, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 1 maart 2022 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **600,00 EUR**.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen 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