



Vonnisnummer / griffinummer 2018/1175
Notitienuummer parket GE66.RW.100400-15
Datum van uitspraak 17 april 2018
Naam beklagden

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent
strafzaken**

Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

_____ , gepensioneerd, geboren te _____ op _____
 _____ en wonende te _____

beklaagd van:

A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20&1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

In het pand gelegen te _____ kadastraal
 gekend als _____, eigendom van _____
 geboren te _____ en _____
 geboren te _____ op _____, beiden
 wonende te _____

1.een ongeschikte en onbewoonbare woning nr. _____ te hebben verhuurd aan
 _____ en _____

te _____ in de periode van 01.09.2014 tot en met 13.09.2016 (st.89, 95, 115)

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

te _____ in de periode van 15.01.2013 tot en met 30.03.2015 (st.2, 6, 7, 49, 62, 90)

3.een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan

te : in de periode van 01.04.2014 tot en met 30.03.2015 (st. 3, 6, 7, 49, 64, 65, 90, 94)

vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis s.w.b.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art.42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 19.800 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 :

-tenlastelegging A.1 : huuropbrengst gedurende de periode 01.09.2014 tot en met 13.09.2016 of 24 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro = 7.200 euro

-tenlastelegging A.2 : huuropbrengst gedurende de periode 15.01.2013 tot en met 30.03.2015 of 26 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro = 7.800 euro

-tenlastelegging A.3 : huuropbrengst gedurende de periode 01.04.2014 tot en met 30.03.2015 of 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro = 4.800 euro

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van [redacted] op 13 november 2017. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De beklagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 5 december 2017.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 6 maart 2018. Er werden conclusietermijnen bepaald.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de burgerlijke partij [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], wonende te [redacted], vertegenwoordigd door meester Laurens Schutyser in plaats van meester Bernard Vrijens, beiden advocaat te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 641;
- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Silke Sneys in plaats van meester Pieter Van Assche, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertiaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Jasmien Ostyn, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklagde, bijgestaan door meester Stijn Vandamme, advocaat te 9000 Gent, Kasteellaan 141;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

3. De telastlegging A.2 wordt verbeterd in die zin dat het gaat om de woning

Onder telastlegging A.3 moet de naam van de burgerlijke partij verbeterd worden.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagde is eigenaar en verhuurder van een pand aan de

Op 4 juli 2012 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse. Hij stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning behaalde een totaal van 70 strafpunten. De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 16 juli 2012 de ongeschiktheid. De woning werd op 12 september 2012 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Nadien werd vastgesteld dat de bewoning werd verdergezet.

Op 15 januari 2015 stelde de wooninspecteur vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Woning kreeg 24 strafpunten en was ongeschikt.

Woning kreeg 24 strafpunten en was ongeschikt.

Woning kreeg 78 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Woning kreeg 64 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

5. Op 30 maart 2015 verklaarde de beklaagde:

'U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 15/01/2015 in de woning gelegen te

Ik ben samen met mijn partner eigenaar sinds 1998.

Sinds mei 1996 is opgenomen in een psychiatrische instelling, maar ik ben er niet feitelijk van gescheiden.

Ik heb het pand nooit zelf bewoond. Op het ogenblik dat ik het kocht, werden enkel de 2 woonentiteiten langs de straatzijde verhuurd.

U zegt mij dat de woningen en op het ogenblik van uw vaststellingen niet toegankelijk waren en dat er dus geen woningkwaliteitsonderzoek werd uitgevoerd in deze woningen.

Ik verhuur de woning met huisnummer (achterbouw, gelijkvloerse verdieping) aan en aan Zij zijn twee collega's die voor dezelfde firma werken. Dit is een firma van mij die pleisterwerken uitvoert. Er is geen familiaal verband, denk ik. Ik zou dit moeten navragen. Ze hebben een Belgisch werkcontract. Ik stel die woning te huur voor hen.

huurt de woning voor de prijs van 300 euro, EW inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten, ingaande vanaf september 2014 voor onbepaalde duur, met een opzeg van 3 maand. De betaling gebeurt cash aan mij. Er werd geen huurwaarborg betaald. Het pand wordt bemeubeld verhuurd. Ik toon u het huurcontract.

Het huurcontract van _____ heb ik niet bij. Ik denk dat dit bij mijn advocaat ligt, maar ik ga het u nabezorgen.

huurt de woning voor de prijs van 300 euro, EW inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten, ingaande met ongeveer 2 maanden verschil met _____ voor onbepaalde duur met een opzeg van 3 maand. De betaling gebeurt cash aan mij. Er werd geen huurwaarborg betaald.

Er zijn 2 slaapkamers, een gemeenschappelijke badkamer, keuken, living en toilet.

De woning met huisnummer _____ (achterbouw, 1^{ste} verdieping) wordt momenteel niet meer verhuurd. De vorige huurder _____ is daar buiten gezet met procedure met een advocaat. Dit heeft een jaar aangesleept met de nodige problemen en kosten. De procedure heb ik opgestart in 2012 om hem daar buiten te krijgen. Hij heeft daar 2 jaar gewoond. Tijdens de procedure is hij verdwenen met de noorderzon. We hebben nog een poging gedaan om hem terug te vinden, maar tevergeefs.

Ik verhuur de woning met huisnummer _____ (hoofdgebouw, gelijkvloers + 1^{ste} verdiep) aan _____ voor de prijs van 300 euro per maand, waterverbruik inbegrepen, gas en elektriciteit niet inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten, ongeveer 3 jaar geleden, in het voorjaar 2012. De juiste datum ken ik niet van buiten. Dit contract is ook voor een onbepaalde duur met een opzeg van drie maanden. De betaling gebeurt per overschrijving. Het pand wordt onbemeubeld verhuurd. Ik denk dat er geen huurwaarborg betaald werd, aangezien ik het onbemeubeld verhuur. Ik kan hem moeilijk of niet bereiken. Maar ik heb geen weet dat er momenteel een vriend van hem daar woont. Dit huurcontract heb ik niet bij. Dit ligt ook bij de advocaat. Hij betaalt de elektriciteit niet. De maatschappij verhaalt de niet-betaalde kosten op mij. Maar ik bezorg u het huurcontract nog later. De huur wordt sinds meer dan een jaar niet meer betaald. Ik heb hem al duizend keer proberen bellen, maar hij is onbereikbaar. Ik ben ook ter plaatse geweest en heb hem daar niet aangetroffen.

Ik verhuur de woning met huisnummer _____ (hoofdgebouw, 1^{ste} en 2^{de} verdieping) aan _____ voor de prijs van 400 euro per maand, enkel waterverbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een onbepaalde duur. Het contract ging in op 01/04/2014. De betaling gebeurt per overschrijving. Er werd geen huurwaarborg betaald.

Het pand wordt onbemeubeld verhuurd. Deze woning werd volledig opgefrist en geschilderd, vooraleer ik het aan hem verhuurde.

U zegt mij dat er door de burgemeester op 12/09/2012 reeds een besluit tot ongeschiktverklaring is genomen voor de woning . Ik antwoord hierop dat ik daar kennis van heb. Tengevolge hiervan ben ik bezig met het uitvoeren van werken in woning . Op dit moment is er me niets gezegd over de andere woonentiteiten ook niet over de huur.

Toen ik het pand kocht was het ingedeeld zoals het nu is, opgesplitst in 4 wooneenheden. Na aankoop heb ik weinig werken uitgevoerd, enkel schilderwerken:

In de is er nieuw parket gelegd, schilderwerken uitgevoerd en een nieuwe badkamer ingericht.

In de is er een nieuwe keuken geplaatst, alles opnieuw geschilderd, en aangepast voor 2 slaapkamers.

In de is er pas in 2013-2014 vernieuwd.

In de is er weinig aangepast.

U deelt mij dat er op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, met name het opdelen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Ik antwoord u hierop dat ik weet dat er geen stedenbouwkundige vergunning is voor 4 woonentiteiten.

Ik vraag u hoe het kan dat er een domiciliëring gegeven wordt in een pand dat geen vergunde woonentiteiten heeft. U begrijpt mijn verwondering dat de wijkagent inschrijft en dat het voor mij dubieus is dat dit niet vergund is. Hoe kunnen ze een domiciliëring toelaten vanuit de stad en de wijkagent, en geen rekening houden met de stedenbouwkundige toestand?

U antwoordt mij dat de inschrijving gebeurt vanuit hun specifieke regelgeving, waarbij geen rekening wordt gehouden met het al dan niet vergunde statuut. Als eigenaar kan u echter geen rechten halen mbt vergunde toestand van het pand.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 15/01/2015 op basis van de Vlaamse Wooncode.'

6. Enkel woning kon opnieuw gecontroleerd worden op 13 september 2016. Deze woning bleek nog steeds niet orde.

Beoordeling

7. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De beklaagde kan zich niet verschuilen achter de aanwezigheid van huurders. Woningen moeten voldoen vooraleer ze verhuurd worden. De gebreken waren ook structureel.

De felastleggingen worden niet betwist en zijn bewezen.

Straffen

8. De feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

9. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro, en de bijzondere verbeurdverklaring van 19.800 euro.

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

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en de financiële draagkracht van de beklagde.

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 beklagde 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.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

11. Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 19.800 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen.

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkreeg.

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 verbeurdverklaring van 19.800 euro dringt zich op.

WOONHERSTEL

12. Het pand werd zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst in verschillende woningen. De wooninspecteur vordert dat het pand wordt aangepast naar een stedenbouwkundig vergunde toestand, dan wel dat het wordt gesloopt tenzij de sloop verboden is.

De wooninspecteur vordert de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis, §2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde.

Zij vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

13. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode).

Op 8 februari 2018 controleerde de wooninspecteur het voorgehouden herstel en stelde vast dat de panden en opnieuw ééngezinswoningen waren, maar dat er nog steeds gebreken waren. De herstelwerken waren rudimentair uitgevoerd. Het gebouw kreeg 3 strafpunten. De woning nr. kreeg er 16 en de woning kreeg 25 strafpunten. Beiden waren nog ongeschikt.

14. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk. Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur moet nog steeds worden bevolen.

15. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt telkens bepaald op 10 maanden.

16. De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

17. Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

18. Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

bedrag van 10.800 euro schadevergoeding.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft hij er wel een (beperkt) genot van gehad.

Een schadevergoeding van 1.000 euro is billijk en toewijsbaar.

25. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

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. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 65, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

Verbetert de dagvaarding als volgt:

"A.

(...)

1. (...)

2. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
en

(...)

3. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

(...)"

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1, A.2 (zoals verbeterd), en A.3 (zoals verbeterd) samen, tot een geldboete van 500 euro, vermeerderd met 50 opdecimem tot 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring van 19.800 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt aan het pand gelegen te kadastraal gekend als werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten en er geen gebreken meer overblijven, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

BIJDRAGEN EN GERECHTSKOSTEN

Veroordeelt tot betaling van een bijdrage aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

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

Veroordeelt hem tot betaling van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten voor het openbaar ministerie, begroot op 299,84 euro.

BURGERRECHTELIJK

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk, en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van 1.000 euro te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten begroot op 480 euro rechtsplegingsvergoeding.

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op 17 april 2018, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Jasmien Ostyn, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe