



Vonnisnummer / Griffienummer 202419465
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 juni 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO25422 Rolnummer
Notitienummer parket GE66.WI.101300/2022

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen

BEKLAAGDE(N) :

geboren te ; RRN
op
van Turkse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

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

namelijk een pand kadastraal gekend als
gekad. eigendom van geboren op wonend te
aangekocht bij akte d.d. 04/11/2008, notaris
te Verkopers :

1 in de periode van 22 februari 2020 tot en met 24 februari 2022

woning nr.

ten nadele van
ten nadele van

2 in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 24 februari 2022

woning nr.

ten nadele van

3 in de periode van 25 februari 2017 tot en met 24 februari 2022

woning nr.

ten nadele van
ten nadele van

4 in de periode van 12 augustus 2021 tot en met 24 februari 2022

woning nr.

ten nadele van

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; vanaf 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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 **€64.700**

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 (stuk 7):

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

A1: €15.600

A2: € 18.200

A3: minimum €450 x 60 maanden (huuropbrengst in de niet-verjaarde periode)= €27.000

A.4: €3.900

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 29 februari 2024 overgeschreven 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.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting van 21 mei 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 de dagvaarding in die zin dat de vermelding van art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt weggelaten zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

Beklaagde is als enige eigenaar van de woningen in

Een buur had klachten geuit over gebreken aan het pand, sluikestort, lawaaioverlast, ongedierte, hoge huurprijzen en sterk verloop van bewoners. Om die reden ging de wooninspectie op 24 februari 2022 ter plaatse. De bewoners van de vier woningen gaven toestemming tot huiszoeking. Deze woningen waren niet conform.

Ook andere woningen in werden onderzocht. De huizen waren allemaal eigendom van broers van dezelfde familie. De huurders hadden verschillende klachten.

De woningen waren onbewoonbaar onder meer door elektrische geleiders die aanraakbaar waren, de trap naar de kelder die onbruikbaar was en het gebrek aan vast opgestelde verwarmingsmogelijkheid (woning overbelaste stekkerdoos en ontbrekend afschermplaatje aan stopcontact (woning en los stopcontact en gebrek aan vast opgestelde verwarmingsmogelijkheid (woning

Daarnaast werden er hier en daar sporen van vocht en schimmel vastgesteld, was er een gebrek aan verluchttingsmogelijkheden in de keukens, geen EPC, geen rookmelders en vele beschadigingen en afwerkingsproblemen. Er was tevens een probleem met de waterdruk waardoor het water soms heel traag stroomt uit de kranen of soms helemaal niet. Verschillende huurders dienden te verwarmen met een mobiel elektrisch toestel.

Beklaagde werd niet verhoord.

De wooninspecteur leidde bij het parket een herstellvordering in bij brief van 4 april 2022. De wooninspecteur vordert het principiële herstel, namelijk het uitvoeren van werken zodat de woningen conform zouden zijn. De wooninspecteur stelt een uitvoeringstermijn van 10 maanden voor en vordert een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Na melding van herstel ging de wooninspecteur opnieuw ter plaatse op 1 augustus 2022. De woningen waren nog steeds verhuurd. De woningen waren conform.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van vier woningen in strijd met de Vlaamse Wooncode / Vlaamse Codex Wonen.

Ter zitting werd door het openbaar ministerie duidelijkheid verschaft over de verzwarende omstandigheid van de gewoonte. Het openbaar ministerie stelde dat beklagde hiervoor thans niet wordt vervolgd. De rechtbank gaat dan ook niet in op de middelen die hierrond werden geformuleerd.

Beklaagde verzocht om de vrijspraak. Hij wijst erop dat hij in 2009 conformiteitsattesten bekwaam voor de vier woningen en hij steeds het nodige zou gedaan hebben om de woningen conform te houden. Indien de bewoners klachten zouden geformuleerd hebben, dan zou hij onmiddellijk herstellingen uitgevoerd hebben. De aanwezigheid van conformiteitsattesten zou een onoverkomelijke dwaling uitmaken. Het moreel bestanddeel zou niet zijn bewezen.

Ondergeschikt verzocht beklagde de incriminatieperiode te beperken tot de dag van de vaststellingen op 24 februari 2022 nu niet bewezen is dat de woningen reeds voordien niet conform waren. De strafbaarstelling is bovendien sinds 1 januari 2022 milder dan voorheen.

2. De tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 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 menonwaardige 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 de vaststellingen door de wooninspectie op 24 februari 2022 in de betrokken woningen in _____ werden onder meer gebreken van categorie II en III vastgesteld.

Voor de rechtbank staat het vast dat de woningen reeds aan de start van de incriminatieperiode behept waren met zeer vele gebreken waaronder ook ernstige gebreken die thans minstens onder categorie II zouden vallen (los van het probleem met de waterdruk). De vastgestelde gebreken waren immers vaak structureel van aard. De rechtbank verwijst naar volgende gebreken die niet door slijtage of gebrekkig onderhoud door de huurders kunnen zijn veroorzaakt:

- boven de gemeenschappelijke kelder bevond er zich een open aftakdoos met elektrische geleiders waarvan de eindpunten niet waren afgeschermd voor aanraking. (categorie III)
- Geen vast opgestelde verwarmingsmogelijkheid in woning _____ categorie III)
- Geen verluchtingsmogelijkheid in verbinding met buitenlucht in de keukens van alle woningen. (categorie I)
- Het toilet in woning _____ kan niet worden afgesloten. (categorie II)
- Geen leuning aan de trap in de gemeenschappelijke inkom. (categorie II)
- Er is voor geen enkele woning een EPC beschikbaar. (categorie II)
- Geen rookmelders. (categorie II)
- Ontbrekende borstwering aan het raam in de slaapkamer in woning _____ (categorie II)

De feiten gepleegd in de periode voor 1 januari 2021 zijn aldus nog steeds strafbaar. De strafmaten zijn gelijk gebleven.

4. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie in de vier woningen van beklaagde en de aldaar aangetroffen huurders, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde vier manifest gebrekkige en onbewoonbare woningen verhuurde in de periodes zoals voorzien in de dagvaarding.

Het bezit van een conformiteitsattest sluit ook de strafbaarheid in de vervolgde periodes niet uit. Beklaagde maakt het niet geloofwaardig dat de gebreken die na de vaststelling van de conformiteit in 2009 zijn opgetreden, hem niet verwijtbaar zijn als gevolg van een rechtvaardigings- of verschoningsgrond. De door de wooninspecteur vastgestelde gebreken tonen aan dat de vroeger vastgestelde conformiteit in 2009 in elk geval reeds lange tijd niet meer actueel was.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontsloeg beklaagde als een persoon die woongelegenheden verhuurt niet van het nagaan of de woonkwaliteitsnormen blijvend werden nageleefd. Alleszins kan hij op grond van de conformiteitsattesten niet inroepen onwetend te zijn geweest van de gebreken zoals de wooninspecteur deze vaststelde. Zoals al vermeld, waren bepaalde gebreken trouwens met zekerheid reeds bij de aanvang van de huurovereenkomsten aanwezig. De gebreken waren op 24 februari 2022 bijzonder talrijk en bovendien zeer zichtbaar. Er waren ernstige scheuren in het gevelwerk, sporen van vocht, beschadigingen aan de vloeren, plafond, deuren en trappen. Nu zelfs in de gemeenschappelijke delen de gebreken en schade overal te zien waren, kan beklaagde zich onmogelijk verschuilen achter onwetendheid. De omstandigheid dat de huurders geen klachten zouden uiten is geen reden om tot conformiteit te besluiten. Nog afgezien van de omstandigheid dat de huurders dikwijls geen klacht durven neerleggen uit schrik hun woning te verliezen, is hun mening of aanvoelen over de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de woning geenszins schuldbevrijdend. Er is geen sprake van onoverkomelijke dwaling.

De tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 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 en A.4 samen.

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 -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat huurders in zijn woningen verbleven die verouderd waren en zich in slechte en gevaarlijke toestand bevonden.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds zeven maal correctioneel veroordeeld voor vermogensdelicten, drugsfeiten en verkeersinbreuken. Bij vonnis van 13 maart 1996 werd hij veroordeeld tot een gevangenisstraf van twee jaar zodat hij niet langer in aanmerking komt voor de gunst van de opschorting of een straf met gewoon uitstel. Ter zitting deed beklaagde afstand van zijn in ondergeschikte orde vraag om hem een werkstraf op te leggen.

Gelet op de ernst van de feiten enerzijds en anderzijds het bijzonder snel bereikte herstel en de nog uit te spreken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen is een geldboete van 300

euro passend om beklaagde te wijzen op het ontoelaatbare van zijn handelen en recidive te vermijden.

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 64.700 euro, namelijk de huuropbrengst van de vier woningen gedurende de incriminatieperiodes.

Beklaagde verzocht bij de berekening rekening te houden met het feit dat de huurgelden van woning 27 niet altijd zouden betaald zijn. In de periode van 1 februari 2020 tot september 2020 zouden er betalingsproblemen geweest zijn.

Ondergeschikt vraagt beklaagde het bedrag van de verbeurdverklaring te milderen en geen onredelijke straf op te leggen.

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.

De rechtbank houdt rekening met de mogelijkheid dat de huurders een bepaalde periode niet betaald hebben en de omstandigheden van de zaak. Om beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen vermindert de rechtbank het bedrag aan vermogensvoordelen dat zal verbeurd verklaard worden tot 15.000 euro.

HERSTEL

Gelet op de op 1 augustus 2022 vastgestelde conformiteit, is de herstellvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp. De rechtbank wijst beklaagde er wel op dat de wooninspecteur nog een aantal kleine gebreken opmerkte en dat het aan beklaagde is om nauwgezet toe te zien op het behoud van de conformiteit. Zo dient de herstelling van de barsten in de achtergevels nauwlettend opgevolgd te worden.

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 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 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;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Vooraf

Verbeter de dagvaarding als volgt:

"verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning
(...)

1 (...)

2 (...)

3 (...)

4 (...)

(...)

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

(...)"

Op strafgebied

Ten aanzien van

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

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

tot een **geldboete van 2.400,00 EUR**, zijnde **300,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **15.000,00 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 348,88 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 18 juni 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