Vonnisnummer / Griffienummer
2023/1385
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
18 april 2023
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **20CO63154** Rolnummer Notitienummer parket **GE66.WI.102200/2020**

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 IN HERSTEL :

Wooninspectie
met maatschappelijke zetel gevestigd te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester loco meester
, beiden advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die persoonlijk verschijnt

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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van , geboren te op
en van geboren te op , beiden
wonende te , bij aakoopakte van 11/12/2012 verleden
voor notaris te
ongeschikte en onbewoonbare kamers te hebben onderverhuurd aan arbeiders
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; feiten vanaf 1 januari 2021 strafbaar gesteld door de artikelen 3.35 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te In de periode van 25 augustus 2019 tot en met 25 augustus 2020

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 4.800 euro

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 tijdens de incriminatieperiode bij een gemiddelde bezetting van 4 personen, namelijk 800 euro per maand, verminderd met de door de beklaagde betaalde huurprijs van 400 euro per maand, zijnde 400 euro per maand, vermenigvuldigd met 12 maanden, in totaal 4.800 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 25 januari 2023 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 hypotheken.

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 15 juli 2020 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand gelegen te : omwille van een vermoeden van misdrijf. Het hoekpand omvatte zes kamers en gemeenschappelijke voorzieningen. Nu het pand vergund was als ééngezinswoning met handelsruimte, stelde de wooninspectie vast dat er een stedenbouwkundige inbreuk rustte op het pand nu er opgesplitst werd zonder vergunning.

Het gebouw had een totaal van 33 strafpunten. Er waren vooral problemen met de elektriciteit. De verschillende kamers hadden bijzonder veel strafpunten: van 138 tot 171. Vijf kamers voldeden niet aan de minimale oppervlakte van 12 m², de kamers konden niet slotvast worden afgesloten en beschikten niet over een eigen bel of brievenbus. De kamers beschikten niet over een eigen lavabo met warm en koud water, noch over een conforme verwarming (enkel mobiel toestel met verhoogd risico op co-vergiftiging) of rookmelder. Er was geen dubbel glas. Ook bij de gemeenschappelijke delen waren er verschillende strafpunten.
In de leefkamer en keuken stonden bijvoorbeeld gaskachels. De aansluiting tussen de afvoerbuis en de schoorsteen was onvoldoende verdicht waardoor er verbrandingsgassen terug in de ruimte konden komen.

Enkel de huurder van kamer 5 was aanwezig, namelijk Hij verklaarde niet zelf over een huurcontract te beschikken. Hij verklaarde dat ze er normaal gezien met vier woonden, maar dat er drie bewoners naar waren en daarna gingen terugkomen. Hij werkte als zelfstandige in onderaanneming in de bouw voor De huisbaas is Hij dacht dat de bazin van een huurcontract had voor het huis. Ze woonden er ongeveer één jaar. Ze betaalden elk 215 euro huur aan Eten en transport moesten ze zelf betalen. Hij was tevreden over het huis. Hun vorig huis was slechter. De eigenaar kijkt of alles in orde is.

Na het verhoor werd de bewoner geconfronteerd met het feit dat er zich zes opgemaakte bedden bevonden in de woning. Hij gaf nadien toe dat er zes personen woonden in plaats van vier.

2. Bij een gerechtelijke actie op 24 oktober 2020 stelde de politie vast dat er zes onderdanen woonden in de Geen van deze personen had de intentie om zich op het adres te laten registreren. Bij de rondgang in het pand werd er een uurrooster opgemerkt van het bedrijf uit . Hierdoor vermoedde de politie dat de bewoners werknemers zijn voor dit bedrijf.

3. Met brief van 28 oktober 2020 werd een herstelvordering ingeleid door de woninspecteur. De woninspecteur vorderde de herbestemming of sloop binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

4. Het pand in de was eigendom van de huwgemeenschap Zij wonen naast het pand. Ze verhuurden het pand reeds een jaar zonder schriftelijke overeenkomst voor 400 euro per maand aan Hij betaalde cash. verhuurde het pand op zijn beurt aan is zaakvoerder van een varkenshouderij die tijdelijk werd stopgezet. Hij was bezig met het bouwen van een appartementsgebouw. Er stond niemand gedomicilieerd in het pand.

verklaarde op 25 augustus 2020 dat hij het pand verhuurde aan arbeiders voor 200 euro per maand/per persoon. Hij ging dit ter plaatse ophalen. Hij wist niet altijd hoeveel er woonden. Hij was eigenaar van een gebouw in de dat hij aan het verbouwen was. In het begin had er één zelfstandige hem geholpen. Nu werkte niemand van voor hem. Als er niemand in het pand was, dan

controleerde hij op onregelmatigheden. Hij wist niet dat er een functiewijziging nodig was voor het pand naar kamerwoning. Hij ging hierover overleggen met de eigenaar.
Met aangetekend schrijven van 12 november 2020 werd de mondelinge huurovereenkomst tussen opgezegd en werd verzocht het pand tegen 30 november 2020 te ontruimen.

Op 15 december 2020 ontving de wooninspectie een brief van met daarin onder meer de mededeling dat het pand werd verhuurd aan een vader, twee zonen en een vaste vriend (vier personen).

meende dat een hercontrole van de wooninspectie niet nodig was omdat het pand zou gesloopt worden.

Aan de hand van foto's die door voor werden doorgemaild naar de wooninspecteur op 20 december 2021, kon worden vastgesteld dat het pand inderdaad werd gesloopt.

5. Er werd aan beklaagde een minnelijke schikking voorgesteld van 2.000 euro. Bij tijdige betaling zou de strafvordering vervallen. Op 22 oktober 2022 bleek er nog steeds geen betaling te zijn ontvangen. Op 22 december 2022 werd er overgegaan tot bevel tot dagvaarding.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het onderverhuren van ongeschikte en onbewoonbare kamers in het pand gelegen in de in in de periode van 25 augustus 2019 tot en met 25 augustus 2020.

Ter zitting verzocht beklaagde de vrijspraak. Hij dacht dat het pand in orde was omdat het aan hem verhuurd werd. Hij verklaarde dat hij geen financieel voordeel had gedaan bij de verhuur omdat hij hoge energiekosten had moeten betalen. Hij wees erop dat de bewoner had verklaard dat hij tevreden was.

2. De enige tenlastelegging heeft 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. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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 beinvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2°gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beinvloeden 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 de controle door de wooninspectie op 15 juli 2020 werden in het betrokken pand in de verschillende ernstige gebreken vastgesteld, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De verschillende kamers waren tevens onbewoonbaar en ongeschikt wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt. Op verschillende plaatsen was er een risico voor elektrocutie en door de slechte afvoer voor verbrandingsgassen was er een gevaar voor CO-vergiftiging. Er waren bovendien geen rookmelders aanwezig. Het pand was ook volstrekt ongeschikt om gebruikt te worden als kamerwoning.

De ten laste gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

4. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 15 juli 2020, de verklaring van de bewoner dat de woning werd bewoond door zes irbeiders, de vaststelling dat er op 24 oktober 2020 zes arbeiders woonden in het pand en de verklaring van beklaagde dat hij 200 euro per bewoner per maand vroeg als huurprijs, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde kamers verhuurde die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Wooncode. Bovendien werden er voldoende en voldoende ernstige gebreken vastgesteld die in elk geval reeds van in het begin aanwezig moeten geweest zijn om vast te stellen dat geen van deze kamers bij de start van de incriminatieperiode voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.

Beklaagde was zich ook goed bewust van de staat van het pand nu hij er geregeld kwam en maandelijks cash het huurgeld kwam ophalen en eenvoudig kon vaststellen dat de gebreken zeer talrijk waren. Op vele plaatsen waren er onder meer losse elektriciteitsgeleiders,

stopcontacten zonder aarding, verzakte en beschadigde vloeren. De omstandigheid dat sommige bewoners zeiden dat zij geen opmerkingen hadden over de kwaliteit 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 of de kamer(woning) geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend is.
Beklaagde handelde bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt overigens verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aangezien, nu hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. De beklaagde handelde in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan. Als verhuurder diende hij zich te vergewissen van de regelgeving. Ook zijn bewering dat hij er uiteindelijk geen winst mee zou gedaan hebben is niet relevant voor de beoordeling van de schuld. Ook het gratis ter beschikking stellen van niet-conforme woningen is strafbaar Bovendien kan beklaagde ook andere voordelen gehad hebben bij de huisvesting van de arbeiders zoals het aantrekken van goedkope werkkrachten voor zijn bouwproject.

3. <u>Straftoemeting</u>

1. De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlasteleggıng zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

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, de 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. Een bestraffing dringt zich op

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds viermaal veroordeeld voor verkeersinbreuken. De hierna bepaalde geldboete is voor beklaagde passend en noodzakelijk om hem de ernst van de feiten te doen inzien en om herhaling te voorkomen. Rekening houdend met zijn nog relatief gunstig strafverleden, het bereikte herstel, het feit dat beklaagde thans niet meer zou optreden als verhuurder en de hierna nog te bepalen verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, zal de rechtbank de geldboete opleggen 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. Beklaagde moet beseffen dat het uitstel nog kan worden herroepen indien hij nieuwe misdrijven zou plegen gedurende de proefperiode zoals hierna bepaald.

4. De 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 opdeciemen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De 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.

De 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 58,24 euro.

4. <u>Verbeurdverklaring</u>

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 4.800 euro, namelijk de huuropbrengst bij een gemiddelde bezetting van vier personen gedurende de incriminatieperiode met aftrek van de door beklaagde zelf betaalde huurgelden van 400 euro per maand.

2. De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De kamers 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 het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, zoals in casu, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Wanneer de procureur des Konings de bijzondere verbeurdverklaring schriftelijk heeft gevorderd en indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, is de raming van de geldwaarde altijd in het debat voor de strafrechter. De rechter kan de verbeurdverklaring bevelen voor een hoger bedrag dan gevorderd door de procureur des Konings.

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.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen correct en eerder minimaal nu er reeds rekening werd gehouden met de door beklaagde zelf betaalde huurgelden.

De gevorderde verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank niet tot gevolg dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank zal 4.800 euro verbeurd verklaren.

HERSTEL

Gelet op de vastgestelde sloop van het pand is de herstelvordering 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 - 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, 3°, 43bis, 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;
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 enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

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.

Beveelt in hoofde van overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de **bijzondere verbeurdverklaring** van **4.800,00 EUR**, als equivalent van het verkregen vermogensvoordeel verkregen uit het misdrijf onder de enige tenlastelegging.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, 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 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 307,94 EUR.

Herstel

Verklaart de herstelvordering zonder voorwerp.

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 18 april 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,

met bijstand van griffier