Vonnisnummer / Griffienummer
2023 / 1383
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **18 april 2023**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **20CO65392** Rolnummer Notitienummer parket **GE66.WI.102300/2020**

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 op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester loco meester en
meester , allen 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 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** een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren te
te en geboren te op beiden
samenwonende te

te in de periode van 30 juli 2020 tot en met 31 december 2020 (zie stukken 2 - 10, 45, 148 – 150 - ok1)

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

B 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 aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren te
te en geboren te op beiden
samenwonende te

te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 januari 2022 (zie stukken 186 - 195, 294 – 300 - ok1)

(art. 3.34. 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 **10.710,00 euro**
zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

- huuropbrengst kamer A (verhuurd aan) gedurende de periode 15/06/2021 tot en met 11/01/2022 of 7 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 510,00 euro = 3.570,00 euro
- huuropbrengst kamer D (verhuurd aan) gedurende de periode 15/06/2021 tot en met 11/01/2022 of 7 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 510,00 euro = 3.570,00 euro
- huuropbrengst kamer E (verhuurd aan gedurende de periode 15/06/2021 tot en met 11/01/2022 of 7 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 510,00 euro = 3.570,00 euro

PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De dagvaarding werd op 24 november 2022 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 rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. <u>Overzicht van de feiten</u>

1. Op 30 juli 2020 deed de wooninspectie een controle in het pand in de in omdat de dienst Toezicht van op 27 januari 2020 had vastgesteld dat er opnieuw een studio onvergund werd verhuurd en de zeven wel vergunde kamers vermoedelijk niet voldeden aan de huidige minimale kwaliteitsnormen.
De woninspectie stelde een opdeling vast van het pand in zeven kamers met gemeenschappelijke delen en twee studio's. De twee studio's waren niet vergund en dienden als functie berging te hebben. Ook de zeven kamers waren niet vergund. Het hoofdgebouw was vergund als ééngezinswoning, maar de Afdeling Bouwtoezicht beschouwde het hoofdgebouw als een rechtmatig tot stand gekomen kamerwoning.

In het pand trof de wooninspectie aan als huurder van kamer A, als huurder van kamer E als huurder van kamer F en als huurder van kamer G. De bewoners gaven toestemming tot huiszoeking. De twee studio's waren niet op slot en werden eveneens onderzocht (op basis van betrapping op heterdaad). De overige kamers B, C en D werden niet bezocht.

Het gebouw had 18 strafpunten. Op het gelijkvloers boog de vloer onder de trap door, de lichtschakelaars in de studio's hingen in het beschermvolume 2 van de douche, in de gemeenschappelijke keuken hing een dubbel opbouwstopcontact los aan de muur, in studio H bevonden er zich twee stopcontacten in een vochtige muur, in de badkamer van studio H hing een stopcontact uit de muur.
Daarnaast werden nog vele gebreken vastgesteld in de kamers en studio's. Zo beschikten de studio's niet over een conforme mogelijkheid om deze te verwarmen en waren de boilers ontoereikend voor de douches. De verluchtingsmogelijkheden waren te beperkt en stonden tussen de studio's in onderlinge verbinding. De studio's voldeden ook niet aan de minimumoppervlakte.
De kamers bleken niet te beschikken over warm water en de afvoer was onvakkundig aangesloten met een flexibele slang.
De twee gemeenschappelijke toiletten hadden elk zeven strafpunten.
De gemeenschappelijke douche had 15 strafpunten. Er was onder meer geen warm water en een zeer slechte verluchting. De afwerking was slecht.
De gemeenschappelijke keuken had 22 strafpunten. De gootsteen beschikte niet over warm water, het kookfornuis was onvakkundig geplaatst op balken en de koelkast was te klein.

verklaarde dat er al één maand geen warm water was. Hij had al meer dan tien keer gevraagd om het in orde te maken, maar de huisbaas deed niets. De huisbaas kwam er vaak.
Bij drie van de vier aanwezige huurders werd de huur betaald via het

Op 10 november 2020 werd een herstelvordering opgemaakt door de woninspecteur. De herbestemming of sloop werd gevorderd onder verbeurte van een dwangsom. Het college sloot zich hierbij aan.

Omwille van de coronapandemie werd er een vragenlijst verzonden naar de vermoedelijke overtreders op 10 november 2020. Op 15 december 2020 ontving de woninspectie de ingevulde vragenlijst alsook de lopende huurcontracten.

Uit de ingevulde vragenlijst blijkt dat beklaagde sinds mei 2016 eigenaar was. Er waren zeven woonentiteiten die werden bewoond door zeven bewoners die geen gezinsrelatie hadden. Hij beschikte over een conformiteitsattest van 16 januari 2019. De huurders waren vooral leefloontrekkers. Kleine klachten werden door de bewoners via telefoon gemeld en binnen 1 week opgelost. Hij controleerde het pand om de 1 à 2 weken. Hij was verrast door de vastgestelde gebreken. Hij had nog andere onroerende goederen in eigendom.
Beklaagde voegde zeven huurcontracten: met (1 april 2020 tot 30 december 2020), met (3 september 2019 tot 2 augustus 2020), met (1 juli 2019 tot 30 juni 2020), met (1 januari 2019 tot 31 december 2019), met (1 mei 2020 tot 30 april 2021), met (8 augustus 2020 tot 31 december 2020) en met van 1 september 2020 tot 31 januari 2021).

2. Op 9 december 2020 kwamen de brandweer en de politie ter plaatse in het pand in de omwille van een waterlek. Ten gevolge van de wateroverlast waren er vier woonentiteiten niet langer bewoonbaar (de entiteiten van en
was de enige persoon die de Nederlandse taal machtig was en vertaalde voor de politie. De bewoners bemerkten dat er vele gebreken en defecten waren in het gebouw waaraan de huisbaas niets deed. Er was enkel warm water beschikbaar op het gelijkvloers, op sommige kamers werkte de verwarming niet en er waren ramen kapot.

verklaarde bij verhoor dat ze in het gebouw woonden met 8 of 9 personen, elk in zijn eigen woonentiteit. Elke kamer had zo goed als geen voorzieningen; enkel een lavabo. De douches en keuken waren gemeenschappelijk. Er was stroom, maar voorlopig geen stromend water. De verwarming op zijn kamer werkte niet en het raam was al even kapot. Hij nam al meermaals contact op met de huisbaas, maar die deed niets. Ze moeten elk 510 euro per maand betalen. Enkel beneden was er warm water. Hij vond het appartementsgebouw niet leefbaar.

De eigenares kwam ter plaatse en werd verhoord. Ze verklaarde dat de nodige herstellingen naar aanleiding van de waterschade zouden gebeuren. De huurprijs bedroeg 510 euro per maand, water, gas, elektriciteit en internet inbegrepen. De defecten die de bewoners meldden werden altijd correct opgevolgd. Ze deden er alles aan om het leefbaar te maken.

3. Na melding herstel ging de wooninspectie op controle op 15 juni 2021 De plaatsgesteldheid was niet gewijzigd. Het pand was niet conform. Er waren nog ernstige gebreken en de opsplitsing was niet vergund.

Op 11 januari 2022 ging de wooninspectie opnieuw ter plaatse na melding van herstel. De plaatsgesteldheid was gewijzigd. Er waren nu enkel nog zeven kamers en gemeenschappelijke delen. De studio's waren nu bergruimtes. Er werden nog ernstige gebreken vastgesteld. Kamer A was bovendien overbewoond. Er woonden negen personen, namelijk
met zijn echtgenote en zeven kinderen. Er waren ook ernstige vochtproblemen in deze kamer.

Ook bij de nacontrole op 13 december 2022 kon geen herstel worden vastgesteld.

Na een nieuwe melding van herstel ging de wooninspectie langs op 12 januari 2023. Het pand was conform.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van vier ongeschikte kamers in een pand in de die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen van 30 juli 2020 tot 31 december 2020 en het verhuren van niet-conforme woningen of overbewoonde woningen aan 17 personen in de periode van van 1 januari 2021 tot en met 11 januari 2022.

2. Beklaagde voert aan dat de huiszoekingen gebeurden zonder geldige toestemming en nietig zijn. De toestemming zou in een bepaald geval gegeven zijn door iemand anders, namelijk door de broer van een bewoner. Ook zouden de bewoners niet voldoende Nederlands gekend hebben om toestemming te verlenen.
Beklaagde voert aan dat zijn rechten van verdediging zouden geschonden zijn omdat er geen grondig verhoor werd gevoerd en er enkel gevraagd werd om een vragenlijst in te vullen, het conformiteitsattest van 4 januari 2019 niet in het dossier zit, de kopie van het strafdossier niet volledig was, de pagina's van de kopie niet op volgorde zaten, pagina's 115-116 ontbraken, de dagvaarding twee verschillende zittingsdata vermeldde, er in het strafdossier een stuk uit een ander dossier zat en er op de aangetekende zending van de deurwaarder aan het kantoor Rechtszekerheid sprake is van verbeurdverklaring van onroerende goederen. Beklaagde vraagt om die redenen de vrijspraak.
Beklaagde voert ook aan dat de bewoning van de kamers niet kan afgeleid worden uit de verklaringen van de medebewoners die amper Nederlands konden. In elk geval is er geen bewijs van verhuring van woning I.
Beklaagde voert aan dat in elk geval het moreel element niet is bewezen. Beklaagde ontving in januari 2019 een conformiteitsattest dat 10 jaar geldig was. Beklaagde heeft ook onmiddellijk na de ongeschiktverklaring van de burgemeester van 6 januari 2021 actie ondernomen en opzegbrieven verstuurd naar de huurders met het oog op het uitvoeren van herstellingen. Hieruit zou blijken dat beklaagde te goeder trouw was.

3. De rechtbank kan niet vaststellen dat de rechten van verdediging van beklaagde werden geschonden. Beklaagde werd niet verhoord lopende het strafonderzoek omwille van de

veiligheidsmaatregelen die toen geldig waren. In de brief van de wooninspectie van 10 november 2020 werd echter wel duidelijk vermeld dat beklaagde steeds het recht had om zelf een officieel fysiek verhoor aan te vragen. Beklaagde besliste zelf klaarblijkelijk om hier niet op in te gaan. Artikel 47*bis* Wetboek van Strafvordering houdt geen verplichting in om iedere verdachte van een misdrijf of een beklaagde te verhoren. Het recht op een eerlijk proces zoals gewaarborgd door artikel 6 EVRM of het algemeen rechtsbeginsel houdende eerbiediging van het recht van verdediging zijn niet miskend door het enkele feit dat een beklaagde wordt veroordeeld voor een strafbaar feit zonder dat hij persoonlijk erover werd verhoord. Het volstaat dat de beklaagde de gelegenheid heeft gehad tegenspraak te voeren over wat hem wordt ten laste gelegd en over de aan de rechter overgelegde gegevens. Beklaagde heeft in casu ruim de mogelijkheden gehad om zijn verweer te voeren. Hij kon lopende het onderzoek een verhoor aanvragen en hij heeft stukken kunnen voegen aan het strafdossier. Beklaagde heeft zich bovendien ook schriftelijk kunnen verweren via de opgestelde conclusies en mondeling ter zitting.
Beklaagde maakt het niet aannemelijk dat zijn rechten van verdediging onherroepelijk werden geschonden doordat zijn raadsman in eerste instantie slechts een gedeeltelijke kopie van het strafdossier zou ontvangen hebben en een aantal pagina's niet op de juiste volgorde zaten. Ter zitting van 21 maart 2023 heeft de rechtbank voorgesteld om de behandeling van de zaak uit te stellen zodat beklaagde en zijn raadsman meer tijd zouden hebben om het volledige dossier in te kijken. Beklaagde en zijn raadsman hebben uitdrukkelijk aangedrongen op de behandeling van de zaak stellende dat zij er wel degelijk in geslaagd waren om hun verdediging op papier te zetten.
De rechtbank stelde bovendien vast dat de pagina's 115 en 116 zich wel degelijk in het strafdossier bevonden. De raadsman van beklaagde wenste deze stukken niet meer in te zien. Ook de overige in de conclusie aangehaalde feitelijke middelen zijn niet van aard de rechtbank tot de overtuiging te kunnen brengen dat het recht op een eerlijk proces en zijn rechten van verdediging onherroepelijk zijn geschonden. Beklaagde heeft uitgebreid geconcludeerd, kreeg ter zitting het woord en wenste geen bijkomend uitstel.
In het geheel van het strafproces zijn de rechten van verdediging en het recht op een eerlijk proces helemaal niet miskend. Evenmin toont beklaagde in concreto aan op welke wijze zijn rechten zouden zijn geschonden.

Wat de toestemmingen tot huiszoeking betreft, stelt de rechtbank vast dat er in stuk 188 inderdaad vermeld wordt dat toestemming gaf tot huiszoeking van zowel kamer E als kamer G. Uit de in bijlage gevoegde toestemmingsformulieren blijkt echter dat dit een materiële vergissing betreft en toestemming gaf tot huiszoeking van kamer E en toestemming gaf tot huiszoeking van kamer G (stukken 201 en 202 van het strafdossier). Bovendien werden de toestemmingsformulieren voor de controle op 15 juni 2021 door beklaagde zelf overhandigd aan de wooninspectie. De rechtbank kan aldus geen onregelmatigheid vaststellen.
Ook bij de toestemmingen gegeven door de bewoners bij de eerste controle op 30 juli 2020 kan de rechtbank geen onregelmatigheid vaststellen. Uit de verhoren van de bewoners blijkt wel degelijk dat zij goed wisten waarover het ging en zij weloverwogen toestemming gaven. Enkel kon blijkbaar niet goed Nederlands. Hij was echter omringd door andere bewoners van afkomst zodat de rechtbank wel degelijk mag aannemen dat hij via de andere bewoners de correcte informatie ontving om geldig een toestemming te kunnen geven. Het openbaar ministerie heeft bovendien geen gebruik gemaakt van de gegevens die deze ondervraagde huurders gaven over andere eventuele bewoning/verhuur.

Beklaagde wordt onder de tenlastelegging A enkel vervolgd voor de verhuur van kamers aan de aangetroffen bewoners en niet voor eventuele andere verhuur.

4. De tenlastelegging A 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 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.

Bij de controle door de wooninspectie op 30 juli 2020 werden in het betrokken pand in de verschillende ernstige gebreken vastgesteld, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De vier verhuurde kamers waren allen ongeschikt wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt. De lavabo's in de vier bezochte kamers hadden geen warm water en de afvoer was telkenmale onvakkundig aangesloten met een flexibele slang. Er was geen warm water in de gemeenschappelijke

douche en een zeer slechte verluchting. De gootsteen in de gemeenschappelijke keuken beschikte niet over warm water.

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

5. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 30 juli 2020, de verklaringen van de vier aangetroffen bewoners en de door beklaagde gevoegde huurcontracten, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde kamers verhuurde die vanaf 30 juli 2020 manifest niet meer voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Wooncode. Beklaagde wordt niet vervolgd voor het verhuren van woning I in strijd met de Vlaamse Wooncode zodat de rechtbank beklaagde hier ook niet voor zal veroordelen. De tenlastelegging A betreft enkel de verhuur van een ongeschikte woning aan

Deze bewoners werden allen aangetroffen bij de inspectie op 30 juli 2020.

Onder de tenlastelegging B wordt beklaagde vervolgd voor het na 1 januari 2021 verhuren van niet-conforme of overbewoonde woningen aan zeventien personen Het betreffen de vier personen die reeds een kamer huurden op 30 juli 2020, het gezin van (totaal van negen personen), die bij de controle op 15 juni 2021 kamer B huurde, die bij de controle op 15 juni 2021 kamer C huurde, die kamer D huurde bij de controle op 15 juni 2021 en die bij de controle op 15 juni 2021 kamer G huurde. De rechtbank stelt vast dat in de tenlastelegging B tweemaal de naam voorkomt en er dus in feite slechts vervolgd wordt voor het verhuren van ongeschikte woningen aan 16 personen. De rechtbank stelt vast dat het ook nu niet gaat om de verhuur van de zelfstandige woningen/studio's die bij de controle op 15 juni 2021 niet werden bewoond. Ook op 15 juni 2021 stelde de wooninspectie nog ernstige gebreken vast en waren de verhuurde kamers niet conform. De verhuurde kamers waren bovendien onbewoonbaar. De wooninspectie had immers vastgesteld dat er op de gasleiding in de gemeenschappelijke keuken geen verbruikstoestel was aangesloten. De leiding afsluitkraan was niet voorzien van een metalen schroefdop of stop. Dit kon een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners. Bovendien was er een overbenutting van de keukenfunctie met meer dan 100%. De keuken had geen koelkast en was veel te klein.
Bij de controle op 11 januari 2022 was het probleem met de gasleiding in de keuken opgelost, maar was er nog steeds een probleem van vocht/schimmel aanwezig en onder meer een gevaar voor kortsluiting in de keuken.
Gelet op al deze vaststellingen staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde niet-conforme of overbewoonde woningen verhuurde aan de zestien verschillende personen opgesomd in de tenlastelegging B. Ook wanneer er rekening zou worden gehouden met het feit dat mogelijk zonder toelating van beklaagde zijn ganse grote gezin in zijn kamer onderdak had gegeven stelt de rechtbank vast dat de kamers in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 januari 2022 verhuurd werden en niet conform waren.

Beklaagde kan zich niet verschuilen achter het bestaan van een conformiteitsattest gebaseerd op een onderzoek door de wooncontroleur op 29 oktober 2018. Een conformiteitsattest vervalt van rechtswege zodra de wooninspectie een proces-verbaal opstelt. De beklaagde maakt het niet geloofwaardig dat de gebreken die sinds de vroegere vaststellingen van de

conformiteit 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 niet meer actueel was.
Het bestaan van een conformiteitsattest ontsloeg beklaagde als verhuurder niet van het nagaan of de woonkwaliteitsnormen blijvend werden nageleefd. Alleszins kan hij op grond van het conformiteitsattest niet inroepen onwetend te zijn geweest van de gebreken zoals de wooninspecteur deze vaststelde. Twee bewoners verklaarden dat zij beklaagde geregeld op de hoogte stelden van de gebreken en beklaagde ook geregeld langskwam in het pand zodat beklaagde zijn onwetendheid bovendien niet aannemelijk maakt.

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. Beklaagde handelde in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan. Als verhuurder diende hij zich blijvend te vergewissen van de staat van de woningen.

De tenlasteleggingen A en B zijn bewezen in hoofde van beklaagde.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A en B 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, 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 tweemaal veroordeeld wegens verkeersmisdrijven. Het verlenen van de gunst van de (probatie)opschorting is geen toereikend maatschappelijk signaal dat het niet kan getolereerd worden dat aan financieel beperkte personen ongeschikte en niet-conforme woningen worden verhuurd met een financieel winstoogmerk. Beklaagde

maakt het niet aannemelijk dat een veroordeling voor zijn vennootschap disproportionele gevolgen zou hebben.
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 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.

3. <u>Verbeurdverklaring</u>

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 10.710 euro, namelijk de huuropbrengst van kamer A in de periode van 15 juni 2021 tot en met 11 januari 2022, de huuropbrengst van kamer D in de periode van 15 juni 2021 tot en met 11 januari 2022 en de huuropbrengst van kamer E in de periode van 15 juni 2021 tot en met 11 januari 2022.

Beklaagde vraagt ondergeschikt om geen verbeurdverklaring uit te spreken omdat beklaagde te goeder trouw zou geweest zijn en aanzienlijke en dure inspanningen gedaan heeft om het pand te laten voldoen aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.

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 bijzonder minimaal nu beklaagde wordt veroordeeld voor de verhuur aan acht personen/gezinnen voor een veel ruimere periode dan tussen 15 juni 2021 en 11 januari 2022. De rechtbank zal het te verbeuren bedrag echter niet verhogen nu dit niet in het debat werd gebracht ter zitting.

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 10.710 euro verbeurd verklaren.

HERSTEL

Gelet op het op 12 januari 2023 vastgestelde herstel is de herstelvordering van de wooninspecteur 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, 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;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van Abdilkadir **Sönmez,**

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A en B bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 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 **10.710,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven onder de tenlasteleggingen A en B zijn verkregen.

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 295,50 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