



Vonnisnummer / Griffienummer
2021 1768
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
18 mei 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
17RG36286
Dossiernummer
17G036345
Notitienummer parket

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

9168

geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

ingeschreven te _____

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen -

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 als verhuurder een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan _____

en

in een pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____

in eigendom toebehorend aan _____

geboren _____

te _____ op _____ wonende te _____

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Te _____ in de periode van 14 juni 2017 tot en met 18 april 2018 (zie stukken 2-11, 102-113, 120-127, 132, 137-140, 154, 164 - OK 1)

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal

woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk een eengezinswoning te hebben omgevormd naar een meergezinswoning;

in een pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ geboren
in eigendom toebehorend aan _____
te op _____ wonende te _____

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, voor 01.03.2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Te _____ in de periode van 9 februari 2015 tot en met 18 april 2018 (zie stukken 2-11, 102-113, 120-127, 132, 137-140, 154, 164 - OK 1)

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 beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 19 januari 2021.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 20 april 2021.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 20 april 2021:

- de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester
loco meester _____ beiden advocaat te _____

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituu-
procureur des Konings;
- de beklaagde, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf
en bijgestaan door meester advocaat te die de
opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de
uitspraak van de veroordeling.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

In opdracht van het openbaar ministerie voerde de wooninspectie op 14 juni 2017 een controle uit in de woning gelegen te Het pand betreft een open bebouwing en is opgebouwd uit een gelijkvloers en twee verdiepingen deels met zadeldak. Het pand is deels onderkelderd en heeft een achterbouw onder plat dak. Het pand omvat 7 kamers en gemeenschappelijke voorzieningen.

De wooninspectie stelde vast dat het gebouw 30 strafpunten behaalde, de gemeenschappelijke kook- en leefruimte behaalde 1 punt. De overige gemeenschappelijke ruimtes vertoonden geen gebreken. Elke kamer werd ongeschikt verklaard, meerdere kamers waren tevens onaangepast. De bewoners hadden geen huurcontract. De technische verslagen en foto's van de vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

Door de politie werd tevens vastgesteld dat het aantal woonegelegenheden in het pand zonder vergunning gewijzigd werd zodat hiervan een apart proces-verbaal werd opgesteld (OK2).

Op 27 juli 2017 maakte de wooninspectie haar herstellvordering aan het parket over.

De beklaagde verklaarde de eigenaar van het pand te zijn. Hij verhuurde het pand aan die Poolse werknemers tewerkstelt in Het contract ging in op 9 februari 2015, de huurprijs betrof 3.000 euro per maand. De huurgelden werden op zijn rekening overgeschreven door het bedrijf

Na de vaststellingen van de politie vernam hij van de huurder dat er tijdelijk meer dan zeven personen werden gehuisvest omdat ze meer personeel nodig hadden. Tijdens de huurperiode ging hij geregeld langs en herstelde hij de gebreken. Hij heeft niet geweten dat er meer dan zeven personen woonden. De bewoners werden ingeschreven in de gemeente. Ze bleven er doorgaans drie maanden. Hij was tevreden over de huurders, ze onderhielden het pand goed. Hijzelf stond voor alles in en ontving het huurgeld. Hij was er zich niet bewust van dat er op het pand ook een

stedenbouwkundige inbreuk rust. Hij stelde alles te zullen regulariseren.

De wooninspectie ontving geen melding van herstel waarna het openbaar ministerie overging tot dagvaarding.

Op 12 januari 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel waarna op 18 januari 2021 vastgesteld werd dat het gebouw conform was.

Beoordeling

De huidige strafbaarstelling van tenlastelegging A

Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'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 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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.

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd.

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

Bespreking tenlasteleggingen A en B

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning ongeschikt was in de ten laste gelegde incriminatieperiode en toch verhuurd werd. De feiten onder de tenlastelegging A zijn dan ook bewezen in hoofde van de beklaagde en werden ten andere door hem niet betwist op de behandelende terechtzitting. De rechtbank acht de verzwarende omstandigheid van de gewoonte niet afdoende bewezen nu er geen sprake is van opeenvolgende verhuringen en de woning steeds gehuurd werd door dezelfde huurder.

Uit het proces-verbaal blijkt tevens dat het aantal woongelegenheden in de woning zonder vergunning gewijzigd werd. De feiten zijn dan ook bewezen in hoofde van de beklaagde en werden ten andere door hem niet betwist op de behandelende terechtzitting.

Straf

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de straf voor het zwaarste misdrijf.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021). 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 te organiseren. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die een huis 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 in gevaar gebracht.

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

De rechtbank oordeelt dat kan worden ingegaan op de vraag van de verdediging om aan de beklaagde de gunst van de opschorting te verlenen. Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagde regelmatig een bezoek aan de woning bracht en hij de nodige herstellingen uitvoerde. Bovendien heeft de beklaagde na de vaststellingen (maar weliswaar pas na de dagvaarding) het nodige gedaan om de herstellvordering uit te voeren waardoor het pand thans opnieuw conform is.

Tenslotte stelt de rechtbank vast dat de beklaagde over een gunstig strafverleden beschikt, hetgeen gelet op zijn respectabele leeftijd in zijn voordeel speelt, en gaf hij op de terechtzitting van 20 april 2021 blijk van afdoende schuldinzicht.

De rechtbank oordeelt dat de gunst van de opschorting en de confrontatie met politie en justitie de beklaagde afdoende op het ontoelaatbare van de gepleegde feiten zal wijzen zodat hopelijk recidive vermeden kan worden.

Overeenkomstig artikel 1, §2, van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, werd de beklaagde vóór de sluiting van het debat door de rechtbank ingelicht over de draagwijdte van de probatiemaatregelen en werd hij daarover gehoord.

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 20 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 50 euro.

WOONHERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering van de wooninspectie zonder voorwerp is.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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. 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, 65, 66, 100 Strafwetboek;

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen

reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6), 13 van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A (uitgezonderd de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt) en B, bewezen.

Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten voordele van gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden.

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

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 30,04 euro.

HERSTEL

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 18 mei 2021

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

voorzitter
substituut-procureur des Konings
griffier.