



Vonnisnummer / Griffinummer 2021/ 1776
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 mei 2021
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 17RG36354 Dossiernummer 20G003019 Notitielnummer parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling

Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partijen**

- 1. geboren te op van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te V.
RRN
- 2. geboren te op van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te RRN
- 3. geboren te op van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te RRN
- 4. geboren te op van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te RRN
- 5. geboren te op van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te RRN
- 6. geboren te op van
Bulgaarse nationaliteit, ingeschreven te V.
RRN

en het openbaar ministerie tegen:

2183

geboren te op ingeschreven te
V. van Belgische nationaliteit, RRN:

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**

(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)

1. in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
 _____, eigendom van _____ geboren te _____ op _____
 en _____ geboren te _____ op _____ beiden samenwonende
 te _____ ;

als verhuurder een onbewoonbare en/of ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te _____ in de periode van 14 april 2017 tot en met 23 oktober 2018 (zie stukken 1-10, 55-56, 73-78, 80-90, 101-103, 121, 123-128, 204-205, 219-220 - OK1)

2. in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
 _____, eigendom van _____ geboren te _____ op _____
 en _____ geboren te _____ op _____ beiden samenwonende
 te _____ ;

als verhuurder een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te _____ in de periode van 30 november 2017 tot en met 15 oktober 2018 (zie stukken 1-10, 56-57, 70, 74, 77-87, 98-100, 122-125, 140-146, 236-238, 257-258 - OK 2)

3. in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
 _____, eigendom van _____ geboren te _____ op _____
 en _____ geboren te _____ op _____ beiden samenwonende
 te _____ ;

als verhuurder een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 14 april 2014 tot en met 30 november 2017 (zie stukken 1-7, 41-46, 49-51, 52-59, 70-72, 85-87, 103-104, 120-121, 135-137 - OK3)

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, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden,

namelijk een eengezinswoning te hebben omgevormd naar een meergezinswoning zonder vergunning.

1. in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren te op
en geboren te op beiden samenwonende
te ;

Te in de periode van 1 januari 2017 tot en met 30 november 2017 (zie stukken 2-10 - OK1)

2. in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren te op
en geboren te op beiden samenwonende
te

Te in de periode van 14 juni 2018 tot en met 15 oktober 2018 (zie stukken 122-125, 140-146 - OK2)

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

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 **52.000,00 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 van het pand gelegen te _____ gedurende de periode van 14/04/2017 tot en met 23/10/2018 of 18 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 800,00 euro = 14.400,00 euro
- huuropbrengst van het pand gelegen te _____ gedurende de periode van 01/02/2018 tot 15/10/2018 of 8,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 800,00 euro = 6.800,00 euro
- huuropbrengst van het pand gelegen te _____ gedurende de periode van 14/04/2014 tot 30/11/2017 of 44 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 700,00 euro = 30.800,00 euro

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 4 november 2020 ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te

1. 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 dagvaarding werd ingeschreven in het gemeentelijk vergunningenregister (art. 6.2.1. VCRO).

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 15 december 2020.

woonkwaliteitsnormen.

In het kader van een breder onderzoek werd op 30 november 2017 telkenmale met een visitatiebevel overgegaan tot een controle in de drie woningen van de beklaagde door de wooninspectie samen met de politie.

te

Er werd vastgesteld dat het pand verhuurd werd aan vier personen zonder huurcontract en met het verbod om er zich te domiciliëren. Het gebouw behaalde 33 strafpunten op het technisch verslag. Elke kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Kamer 0/1 behaalde na opmeting een netto vloeroppervlakte van 8,35 m² waardoor deze kamer niet geschikt is voor bewoning. Ook kamer 2/1 behaalde na opmeting een netto-vloeroppervlakte van 11,52 m² waardoor ook deze kamer niet geschikt was voor bewoning. Kamer 2/2 behaalde na opmeting slechts een netto-vloeroppervlakte van 7,99 m² waardoor ook deze kamer niet geschikt was voor bewoning. Op het ogenblik van de vaststellingen bleken kamer 0/1, 1/1 en 1/2 niet bewoond te worden. Foto's van deze vaststellingen en technische verslagen werden aan het dossier gevoegd. Gelet op deze vaststellingen werd tevens vastgesteld dat de woning zonder vergunning omgevormd werd naar een meergezinswoning.

Op 1 februari 2018 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het parket over.

De beklaagde verklaarde in zijn verhoor van 13 maart 2018 samen met zijn echtgenote sedert twaalf jaar de eigenaar van het pand te zijn. Bij aankoop hebben ze vernieuwingswerken uitgevoerd. De woning werd nadien verhuurd maar hij weet niet meer aan wie. In 2014 verhuurde hij de woning aan tot oktober 2017. Hij zegde het huurcontract op omdat ze de woning niet goed onderhield. Gedurende de periode dat zij er woonde ontving hij geen klachten omtrent de staat van de woning. Nadien zijn er verschillende personen in de woning geweest maar hij verhuurde de woning niet aan hen. In februari sloot hij een huurcontract af met die er met zijn gezin woont. Hij stelde alles nog eens goed te zullen bekijken en zo nodig te herstellen.

Er werden verschillende nacontroles uitgevoerd waarbij vastgesteld werd dat de woning nog steeds niet voldeed. Uiteindelijk werd op 30 april 2019 vastgesteld dat de woning voldoet aan de normen.

(Ok 2)

Tijdens de controle van 30 november 2017 werd vastgesteld dat het gebouw 33 strafpunten behaalde. De gemeenschappelijke kookruimte behaalde 20 punten, de gemeenschappelijke badfunctie 14 punten en het gemeenschappelijk toilet 8 punten.

Het gebouw was verder ingedeeld in vijf kamers. Elke kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, drie kamers waren op het moment van de vaststellingen niet bewoond. Er was tevens

geen stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Een fotodossier betreffende deze vaststellingen werd aan het dossier gevoegd alsook het technisch verslag betreffende de vaststellingen.

Op 1 februari 2018 maakte de wooninspecteur haar herstelvordering aan het Parket over.

De beklaagde verklaarde in zijn verhoor van 13 maart 2018 samen met zijn vrouw gedurende twaalf jaar eigenaar van het pand te zijn. Het pand stond leeg bij aankoop en hij heeft er toen werken uitgevoerd. Hij heeft de woning steeds als eengezinswoning laten bewonen. In 2014 verhuurde hij de woning aan _____ en hij noteerde op het contract dat ze er met 5 mochten wonen. Hij doet dit altijd om zo de verantwoordelijkheid bij de huurder te leggen. In de zomer van augustus 2017 stelde hij vast dat er verschillende wasmachines aanwezig waren, hij dacht dat ze er een wasserij had. Hij had ook via de buurman vernomen dat er verschillende mensen woonden. Omdat hij niet akkoord was met deze onderverhuring heeft hij in oktober 2017 een aangetekende brief verstuurd met de opzeg. Er was toen nog een Bulgaars koppel in de woning aanwezig, zij vertrokken in november. Nadien heeft hij herstellingswerken uitgevoerd. Geconfronteerd met de vaststellingen van de wooninspectie dat er op 30 november 2017 twee mannen werden aangetroffen, stelde hij dat niet te weten.

Na diverse hercontroles werd op 30 april 2019 vastgesteld dat de woning aan de normen voldeed.

- (OK 3)

Tijdens de controle van 30 november 2017 werd vastgesteld dat het pand bewoond werd door vier personen zijnde _____ en _____

_____ waren er op bezoek en bleken elders woonachtig te zijn. De huurovereenkomst werd afgesloten tussen de beklaagde en _____ op 14 april 2014 voor een periode van drie jaar met een maandelijkse huurprijs van 700 euro. _____ verklaarde dat ze tot augustus 2015 in het pand woonde. Het pand werd op het ogenblik van de feiten bewoond door haar ouders, haar zoon en schoondochter. Zij betaalde tot april 2017 de huurgelden, nadien werd dit betaald door de huurders. De beklaagde zou regelmatig langskomen om de huurgelden cash te ontvangen. De bewoners moeten zelf instaan voor herstel van de woning, de beklaagde is niet bereikbaar en komt niet langs om herstellingen te doen. Aan het verhoor werd een brief gevoegd dewelke de beklaagde aan _____ richtte op 20 november 2017 en waarin hij aankondigt dat hij de woning zal verbouwen en zij binnen de drie maanden het huis dienen te verlaten.

Na een controle werd vastgesteld dat het gebouw 30 strafpunten behaalde. De woning behaalde 83 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt verklaard. Volgens de wooninspectie waren de vastgestelde gebreken aanwezig bij aanvang van de huurovereenkomst. Een fotodossier betreffende deze vaststellingen werd aan het dossier gevoegd alsook het technisch verslag betreffende de vaststellingen. Er werd tevens vastgesteld dat de woning zonder vergunning omgevormd werd naar een meergezinswoning.

Op 29 januari 2018 maakte de wooninspecteur haar herstelvordering aan het Parket over.

De beklaagde verklaarde in zijn verhoor van 13 maart 2018 samen met zijn vrouw gedurende 10 jaar eigenaar van het pand te zijn. Hij heeft het pand gerenoveerd. Hij weet niet meer aan wie hij het pand nadien verhuurd heeft. Met de door de wooninspectie aangetroffen huurders heeft hij geen huurcontract afgesloten. Toen hij ter plaatse ging, zag hij dat er gebreken waren, maar de huurders vroegen hem om geen herstellingen uit te voeren omdat ze anders geen andere woning van de stad zouden krijgen. Ze hebben een spelletje met hem gespeeld. Hij verklaarde verder nog de herstellvordering te zullen overlopen en de wooninspectie binnen de drie maanden te contacteren voor een controle.

Na diverse hercontroles werd op 30 april 2019 vastgesteld dat de woning aan de normen voldeed.

3. BEOORDELING

De strafbaarstelling

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 beklaagde maar veroordeeld kan 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.

Ten gronde

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen en ongeschikt en onbewoonbaar waren terwijl deze door de beklaagde verhuurd werden. Ook de woning gelegen aan de werd na een inspectie ongeschikt verklaard.

Gelet op deze objectieve vaststellingen zoals telkenmale gestaafd door een fotodossier en de technische verslagen, zijn de feiten onder de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 (zoals verbeterd en aangevuld) bewezen in hoofde van de beklaagde. De beklaagde heeft ten andere deze vaststellingen in de diverse woningen bij zijn verhoor niet betwist. De bewezen verklaarde inbreuken zijn onder de nieuwe bepalingen nog steeds strafbaar.

De beklaagde voert aan dat er geen sprake is van het vereiste moreel element daar de vastgestelde gebreken aan de woning veroorzaakt werden door de huurders die de woning niet onderhouden hebben. Het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode vereist evenwel geen bijzonder opzet. Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat. De beklaagde kan zich daarbij niet verstoppen achter een gebrekkig onderhoud door de huurders voor wat betreft de verschillende panden. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt immers dat de gebreken in de drie woningen structureel van aard waren en reeds aanwezig waren bij de aanvang van de huur. De beklaagde is als eigenaar van de verschillende panden er wel degelijk toe gehouden om zich te vergewissen van de staat van deze woningen en diende er te allen tijde voor te zorgen dat deze woningen voldeden. Uit het verhoor van blijkt dat de beklaagde enkel uit was op het ontvangen van de inkomsten en niet bereikbaar was voor het melden van gebreken.

De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast. De telastleggingen A.1, A.2 en A.3 (zoals verbeterd en aangevuld) zijn bewezen.

Gelet op de diverse woningen die door de beklaagde verhuurd worden en de bewezen verklaarde incriminatieperiodes is tevens de verzwarende omstandigheid van de gewoonte voor wat betreft de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 (zoals verbeterd en aangevuld) in hoofde van de beklaagde bewezen.

Ook de tenlasteleggingen B.1 en B.2 (zoals verbeterd en aangevuld) zijn bewezen gelet op de objectieve vaststellingen van de wooninspectie waaruit blijkt dat de beklaagde zonder voorafgaande vergunning het aantal woongelegenheden in de panden genoemd onder deze tenlasteleggingen gewijzigd heeft. Ook deze tenlasteleggingen werden door de beklaagde niet betwist noch tijdens zijn verhoor noch in de conclusies die voor hem zijn genomen.

De staat van wettelijke herhaling

De staat van wettelijke herhaling komt in hoofde van de beklaagde bewezen voor en werd ten andere door de beklaagde niet betwist.

4. STRAFTOEMETING

De strafmaat

De bewezen verklaarde feiten onder de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, B.1 en B.2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de straf voor het zwaarste misdrijf.

Het openbaar ministerie vorderde een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 3.000 euro.

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 met winst oogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders 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.

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

De beklaagde heeft zich bovendien schuldig gemaakt aan het onvergund opsplitsen van twee woningen in meerdere wooneenheden. De beklaagde dient te beseffen dat hij zich dient te schikken naar de regels in onze maatschappij waarbij een goede ruimtelijke ordening van groot maatschappelijk belang is en hij zijn eigen privaat belang daar niet boven kan stellen.

De bestraffing moet van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De beklaagde beschikt over een ongunstig strafverleden. Hij liep reeds meerdere correctionele veroordelingen op wegens agressiedelicten en werd reeds tot driemaal toe veroordeeld wegens inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Het is duidelijk dat de beklaagde uit deze eerdere veroordelingen geen lessen wil trekken en de baten die hij uit de misdrijven haalt blijven overwegen ten opzichte van de pakkans en de daaruit voortvloeiende negatieve gevolgen.

Om deze redenen dringt een strenge bestraffing van de beklaagde zich op teneinde hem er dringend toe aan te zetten een andere levenshouding aan te nemen.

Anderzijds wordt bij het bepalen van de strafmaat rekening gehouden met het gegeven dat de beklaagde de drie panden gedurende het opsporingsonderzoek volledig conform heeft gemaakt, zij het dat hiertoe herhaalde malen aangedrongen diende te worden en er slechts bij mondjesmaat integraal herstel werd bereikt.

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 opdecimen). 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 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.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vorderde eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van:

- 14.400 euro voor wat betreft de huuropbrengst van het pand gelegen te
- 6.800 euro voor wat betreft de huuropbrengst van het pand gelegen te
- 30.800 euro voor wat betreft de huuropbrengst van het pand gelegen te

Deze bedragen werden door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijksse huurprijzen die de beklaagde heeft ontvangen in de hem ten laste gelegde periode voor de drie woningen.

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

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

Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden ingevolge het gewoonlijk verhuren van onbewoonbare en ongeschikte woningen. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring van het door het openbaar ministerie gevorderde bedrag voor wat betreft de panden (14.400 euro) en (6.800 euro) dringt zich op gelet op de vastgestelde onbewoonbaarheid van deze woningen.

De rechtbank gaat niet in op de vordering van het openbaar ministerie tot verbeurdverklaring van het bedrag van 30.800 euro voor wat betreft de ontvangen huurgelden voor het pand nu deze woning ongeschikt en niet onbewoonbaar werd verklaard. Er bleek tevens geen sprake te zijn van overbewoning van dit pand.

Derhalve wordt het bedrag van 21.200 euro verbeurdverklaard. Een misdrijf mag niet lonen. De toewijzing van deze verbeurdverklaarde gelden aan de burgerlijke partij kan bevolen worden zoals gevorderd door de burgerlijke partijen en waartegen het openbaar ministerie zich niet verzet heeft op de behandelende terechtzitting van 20 april 2021.

DE HERSTELVORDERING

Gelet op het inmiddels bereikte herstel voor wat betreft de panden te en te dienen de herstellvorderingen wat betreft deze panden zonder voorwerp te worden verklaard.

II. OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van

De bewezen verklaarde tenlastelegging A.3 staat in causaal verband tot de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklaagde is op grond van artikel 1382 BW gehouden tot integrale schadeloosstelling voor de door de burgerlijke partij geleden schade.

De burgerlijke partij vordert in het beschikkend gedeelte van haar nota burgerlijke partijstelling lastens de beklaagde het bedrag van 12.600 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 14 april 2014.

Deze vordering heeft betrekking op de door haar betaalde huurgelden in de periode van 14 april 2014 tot 14 augustus 2015 zijnde 11.200 euro (16 maanden x 700 euro) en de huurwaarborg ten bedrage van 1.400 euro. Zij vordert tevens de toewijzing van de te verbeurdverklaren vermogensvoordelen. Verder vordert zij een bedrag van 500 euro uit hoofde van morele schade.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft zij er wel een (beperkt) genot van gehad. De woning werd ten andere niet onbewoonbaar doch enkel ongeschikt verklaard.

Een schadevergoeding van 3.500 euro is billijk en toewijsbaar. Deze rechtbank is niet bevoegd om te oordelen over de terugbetaling van de huurwaarborg nu dit een burgerlijk geschil betreft.

De gevorderde schadevergoeding van 500 euro wegens morele schade dient te worden herleid tot het redelijke en billijke bedrag van 250 euro omwille van de hierboven aangehaalde redenen.

De vordering van

en

De bewezen verklaarde tenlastelegging A.3 staat in causaal verband tot de door de burgerlijke partijen geleden schade. De beklaagde is op grond van artikel 1382 BW gehouden tot integrale schadeloosstelling van de door de burgerlijke partijen geleden schade.

De burgerlijke partijen vorderen in het beschikkend gedeelte van de nota burgerlijke partijstelling lastens de beklaagde het bedrag van 18.200 euro, zijnde 26 maanden x 700 euro maandelijkse huurprijs meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 14 april 2014. Zij vorderen tevens de toewijzing van de te verbeurdverklaren vermogensvoordelen. Verder vorderen zij elk een bedrag van 500 euro uit hoofde van morele schade.

Door het misdrijf hebben de burgerlijke partijen schade geleden.

Ten onrechte stelt de verdediging van de beklaagde dat

op onrechtmatige

wijze de woning heeft onderverhuurd. Uit de diverse stukken van het strafdossier blijkt immers dat de beklaagde wel degelijk op de hoogte was van het feit dat de woning door de burgerlijke partijen bewoond werd en hij dit gedoogd heeft. Uit de verklaring van [redacted] blijkt dat de beklaagde de huurgelden van haar familieleden ofwel via overschrijving ofwel cash ontving toen hij langskwam. De beklaagde verklaarde bovendien dat de woning op het ogenblik van zijn verhoor bewoond werd door de ouders van [redacted] haar zoon en zijn vrouw en dat hij de huurgelden ontving. Het staat derhalve vast dat de beklaagde op de hoogte was van de bewoning door deze burgerlijke partijen en hij dit gedoogd heeft. De vordering van deze burgerlijke partijen is derhalve wel degelijk ontvankelijk.

De burgerlijke partijen vorderen de terugbetaling van de huurgelden voor de periode van 14 september 2015 tot 30 november 2017. Uit de verklaring van [redacted] blijkt evenwel dat zij de huur betaald heeft aan de beklaagde tot april 2017. Het belang van de burgerlijke partijen kan derhalve maximaal betrekking hebben op de periode van 1 april 2017 tot 30 november 2017 zijnde 8 maanden x 700 euro of 5.600 euro.

Bij de begroting van de schade dient verder rekening te worden gehouden met het feit dat de burgerlijke partijen de woning ook daadwerkelijk bewoonden en zij er wel een (beperkt) genot van hebben gehad. De woning werd ten andere niet onbewoonbaar doch enkel ongeschikt verklaard.

Gelet op deze overwegingen worden de vorderingen van de tweede en de derde burgerlijke partij herleid tot het bedrag van 1.000 euro.

De tweede, de derde, de vierde en de vijfde burgerlijke partij vorderen in het beschikkend gedeelte van hun nota burgerlijke partijstelling elk 500 euro wegens morele schade. Deze vordering dient te worden herleid tot het redelijke en billijke bedrag van 150 euro in hoofde van elke burgerlijke partij omwille van de hierboven aangehaalde redenen.

De vergoedende intresten zijn telkenmale opeisbaar vanaf de gemiddelde datum door de rechtbank bepaald op 1 augustus 2017.

De vordering van

De zesde burgerlijke partij vordert 1 euro provisie uit hoofde van morele schade. De rechtbank stelt vast dat uit de vaststellingen van de wooninspectie gebleken is dat deze persoon niet woonachtig was in het gebouw. De beklaagde wordt ook niet vervolgd voor enig misdrijf lastens deze persoon. Deze vordering dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

Rechtsplegingsvergoedingen

De burgerlijke partijen vorderen elk apart een rechtsplegingsvergoeding. De rechtbank stelt vast dat de burgerlijke partijen gelijklopende belangen hebben en zij middels één nota burgerlijke partijstelling opgesteld door dezelfde raadsman hun vordering stellen.

Aan de burgerlijke partijen kan derhalve slechts één rechtsplegingsvergoeding worden toegekend zijnde 780 euro.

Toewijzing

Er wordt gezegd voor recht dat de vergoeding van de burgerlijke partijen ten belope van de aan hen hierboven toegekende bedragen in eerste instantie zal geschieden door de toewijzing van het verbeurd bedrag in hoofde van de beklaagde begroot op 21.200 euro.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de overige 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, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42, 43bis, 56, 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.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

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

VOORAFGAAND

Verbetert en vult de dagvaarding aan als volgt:

“(…)

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
(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

als verhuurder **een ongeschikte woning** te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 14 april 2014 tot en met 30 november 2017 (zie stukken 1-7, 41-46, 49-51, 52-59, 70-72, 85-87, 103-104, 120-121, 135-137 - OK3)

B. (...)

(...)

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

(...)

Berekening:

- huuropbrengst van het pand gelegen te _____ gedurende de periode van 14/04/2017 tot en met 23/10/2018 of 18 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 800,00 euro = 14.400,00 euro

(...)

1.01-10.20 - herhaling wanbedrijf op wanbedrijf - (art. 56 lid 1 en 2 Sw)

met de omstandigheid dat de beklagde het misdrijf heeft gepleegd sedert hij veroordeeld werd bij arrest van het Hof van Beroep te Gent uitgesproken op 13 januari 2012, tot een gevangenisstraf van één jaar met uitstel gedurende vijf jaar voor zes maanden en een geldboete van 1.000 euro, wegens misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, (...) een onroerend goed, (...) te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid; als verhuurder (...) een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van art. 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest; als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 (...) verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de

betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, vonnis in kracht van gewijsde gegaan op het ogenblik van de nieuwe feiten, en voordat vijf jaren zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of sinds zijn straf verjaard is."

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, B.1 en B.2 gepleegd in staat van wettelijke herhaling (zoals verbeterd en aangevuld), bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **gevangenisstraf van 12 maanden** en een **geldboete van 28.000 euro**, zijnde 3.500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **21.200 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt 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 283,04 euro.

BURGERRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart zich niet bevoegd om te oordelen over de terugbetaling van de huurwaarborg.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en slechts in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **3.750 euro**, te

vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 januari 2015 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijs het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en slechts in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **650 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijs het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en slechts in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **650 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijs het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en slechts in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **150 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijs het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en slechts in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **150 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijs het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen
en samen een
rechtsplegingsvergoeding van **780 euro**.

Zegt voor recht dat de vergoeding van de burgerlijke partijen ten belope van de aan hen hierboven toegekende bedragen in eerste instantie zal geschieden door de toewijzing van het verbeurd bedrag in hoofde van de beklaagde, begroot op 21.200 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij onontvankelijk.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige 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.