

AFSCHRIJF

1° blad

De Rechtbank van Eerste Aanleg te DENDERMONDE, Dertiende Kamer, rechtdoende in strafzaken, heeft in haar openbare terechtzitting van 20 JANUARI 2014 het hiernavolgend VONNIS gewezen :

Notitienummer : DE66.RW.100200/11/13
Griffienummer : 217

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

374

....., arbeider, geboren te op
..... wonende te

Verdacht van :

Te, in de periode van 1 april 2008 (aanvang-huur), minstens vanaf 09 februari 2011 (datum controle wooninspectie) tot en met 24 mei 2011 (st. 61):

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met name m.b.t. het pand gelegen te
ongeschikt en onbewoonbaar zijnde

De beklaagde tevens gedagvaard om bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, de bijzondere verbeurdverklaring te horen uitspreken van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld of inkomsten uit de belegde voordelen, in casu vermogensvoordelen bekomen uit de enige tenlastelegging ten bedrage van € 14.800, bestaande uit de huurinkomsten à rato van € 400 (st. 29 en 62) per maand gedurende de periode van 37 maanden.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf vermeld onder de enige tenlastelegging uitmaakt, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: 40 a 21 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: en

die de eigendomstitel hebben verkregen deels ingevolge de akte van aankoop d.d. 31.10.2003 en deels ingevolge de akte van afstand d.d. 22.12.2005, beiden verleden voor notaris te

* * *

1. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van :

- de dagvaarding waarmee de zaak bij deze rechtbank werd aanhangig gemaakt, tevens houdende dagstelling voor de terechtzitting van 09 september 2013, datum waarop de zaak op verzoek van het openbaar ministerie werd uitgesteld naar de zitting van 16 december 2013, datum waarop de zaak werd behandeld en in beraad werd genomen;
- de processen-verbaal en de overige stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting van 16 december 2013:

- de **Wooninspecteur bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest** in zijn herstellvordering, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. L. Lippevelde loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent, die stelt dat de herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden;
- het **Openbaar Ministerie** in de persoon van P. Schiepers, substituut-Procureur des Konings, in zijn voordracht van de zaak en in zijn eis;
- de **beklaagde** , in zijn antwoorden en middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door een tolk en zijn raadsman mr. B. Creve, advocaat te Waasmunster, die verwijst naar zijn ter terechtzitting de dato 09 september 2013 neergelegde besluiten met aangehechte stukken.

2. FEITENRELAAS

De beklaagde is eigenaar van het pand gelegen aan de _____ dat kadastraal niet gekend is.

De woning betreft een halfopen bebouwing, opgebouwd uit een gelijkvloers (handelspand), een eerste verdieping en een tweede verdieping deels onder zadeldak. Op de eerste en tweede verdieping bevindt zich een zelfstandige woning en de bewoners ervan zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen zodat de woning onder toepassing van de Vlaamse Wooncode valt.

Op 09 februari 2011 werd in het bewuste pand in aanwezigheid van de Wooninspecteur en een technicus verbonden aan het agentschap Inspectie RWO een kwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Er werd vastgesteld dat de woning niet voldeed aan de (minimale) kwaliteitsvereisten van de artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (stuk 3 e.v. strafdossier). De woning telde 61 punten op het technisch verslag en is daardoor ongeschikt. Gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning eveneens onbewoonbaar.

De woning werd sedert april 2008 verhuurd aan het echtpaar _____ en dit voor een maandelijkse huurprijs van 400 euro. Op het bewuste huurcontract staat _____ (broer van beklaagde) vermeld als verhuurder.

In zijn verhoor de dato 15 maart 2011 verklaarde beklaagde (stuk 29 strafdossier):

"(...) Ik verhuur de woning aan _____ of aan haar man voor de prijs van 400 euro per maand, verbruik niet inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten rond april 2008 ... De betaling gebeurt soms cash, soms per bank. De betaling gebeurt niet regelmatig. Soms betaalt ze op tijd... De laatste maand of de laatste twee maanden heb ik mijn geld nog niet gehad (...)"

Nopens de vastgestelde gebreken verklaarde beklaagde dat hij bereid was om alles te herstellen.

Ingevolge het door de rechtbank bevolen bijkomend onderzoek werd overgegaan tot verhoor van _____ de broer van beklaagde. In zijn verhoor van 21 oktober 2013 gaf betrokkene te kennen de belangen van zijn broer te hebben behartigd (dus ook de verhuring van het pand) toen beklaagde op verlof was.

3. GEGRONDHEID VAN DE STRAFVORDERING

In termen van besluiten voert de verdediging van beklaagde aan dat beklaagde nimmer enig pand heeft verhuurd of ter beschikking gesteld aan het echtpaar
—
maar dat zijn broer is opgetreden als verhuurder.

De rechtbank volgt dit verweer niet.

Niet alleen gaf beklaagde in zijn verhoor de dato 15 maart 2011 ten aanzien van de Wooninspecteur uitdrukkelijk toe de bewuste woning te hebben verhuurd, bovendien werd door _____ bijzonder aannemelijk gemaakt waarom diens naam vermeld staat als verhuurder in de bewuste overeenkomst.

In de gegeven omstandigheden en in acht genomen alle elementen van het strafdossier waaronder de technische vaststellingen verricht door de Wooninspectie, de verklaringen van beklaagde en zijn broer alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting, is de rechtbank van oordeel dat afdoende is bewezen dat de beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan de feiten vermeld onder de enig weerhouden tenlastelegging.

4. STRAFTOEMETING

4.1

De straftoemeting moet in hoofde van de beklaagde bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en hun persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafrechtelijke verleden, leeftijd, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover dit aan de hand van het strafdossier de rechtbank bekend is.

4.2

De door de beklaagde gepleegde strafrechtelijke feiten zijn objectief ernstig. Beklaagde diende als eigenaar/verhuurder van een woning, de normen die de overheid heeft uitgewerkt ter vrijwaring van de kwaliteit en de veiligheid rigoureus te respecteren. De rechtbank wijst er op dat betrokkene zijn individueel belang niet boven het algemeen belang, dat gebaat is met een naleving van deze normen, mag laten prevaleren zodat enerzijds vermeden wordt dat huurders/bewoners in slechte omstandigheden zouden worden gehuisvest en anderzijds een leefbare, minimale kwaliteit van bewoning wordt gegarandeerd.

4.3

De beklaagde is 42 jaar en beschikt over een blanco strafrechtelijk verleden.

4.4

De straftoemeting moet niet enkel de vergeldingsbehoefte dienen, maar ook de generale en individuele preventie. De op te leggen straf moet dan ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem aan te sporen respect te betonen voor de regels die de samenleving beogen te ordenen op het gebied van het vrijwaren van de kwaliteit en veiligheid van verhuurde kamers.

4.5

Inzake de straftoemeting werd door de beklaagde ter terechtzitting om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling verzocht, waarover het openbaar ministerie positief adviseerde.

Hoewel de door de beklaagde gepleegde feiten vrij ernstig zijn, is de rechtbank van oordeel dat hij nog een kans verdient. Betrokkene beschikt over het nodige schuldbesef en schuldinzicht, heeft intussen herstellingswerken laten uitvoeren en beschikt over een blanco strafregister.

De beklaagde voldoet aan de daartoe gestelde wettelijke voorwaarden, vermits hij zijn instemming betuigt, hij nog niet veroordeeld werd tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden, de feiten niet van aard zijnde dat ze gestraft moeten worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf en de hen ten laste gelegde feiten bovendien bewezen zijn.

In casu zou een strafrechtelijke veroordeling eerder van aard zijn om de betrokkene te declasseren.

De beklaagde dient evenwel goed te beseffen dat hem aldus een unieke kans geboden wordt en dat hij, bij nieuwe feiten, niet langer op een dergelijke gunst moet rekenen.

4.6

Bij arrest nr.188.928 van de Raad van State van 17 december 2008 (B.S. 2 februari 2009) werd het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vernietigd, zodat de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie, van toepassing blijven. Krachtens artikel 91, tweede lid van voornoemd K.B. wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van een forfaitaire vergoeding. Het bedrag ervan bedraagt actueel, ingevolge het K.B. van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012), **51,20 euro**.

5. HERSTELVORDERING

Op de terechtzitting van 16 december 2013 stelde de Wooninspecteur dat de ingestelde herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden gelet op de intussen uitgevoerde werken. Terzake werd verwezen naar het proces-verbaal de dato 9 september 2013 waaruit blijkt dat de woning intussen beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten en dat er geen gebreken meer werden vastgesteld.

In de gegeven omstandigheden is de rechtbank dan ook van oordeel dat herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

6. BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Het Openbaar Ministerie vorderde overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek, in hoofde van de beklaagde, schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 14.800,00 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks werden verkregen uit de hierboven vermelde en bewezen verklaarde feiten, met name de huurinkomsten a rato van 400 euro per maand gedurende een periode van 37 maanden (april 2008 –mei 2011).

Het opgegeven vermogensvoordeel zoals weerhouden door het openbaar ministerie dient naar oordeel van de rechtbank enigszins te worden genuanceerd.

In zijn verhoor van dato 15 maart 2011 gaf beklaagde te kennen dat de woning verhuurd werd a rato van 400 euro per maand en dat hij de laatste maand of de laatste twee maanden zijn geld nog niet had gehad.

Aldus beperkt de rechtbank de periode waarin beklaagde effectief de huurgelden heeft ontvangen tot een periode van 33 maanden (april 2008 tot en met december 2010). De bekomen vermogensvoordelen bedragen derhalve 13.200,00 euro.

De bekomen vermogensvoordelen maken inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat immers niet op om dit misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag houden. De bijzondere verbeurdverklaring dient te worden uitgesproken aangezien niet kan worden aanvaard dat de beklaagde de vruchten van zijn misdrijven zou behouden. Dit is een bijkomend krachtig signaal naar de beklaagde toe om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven absoluut niet lonend zijn.

Het algemeen beginsel van het persoonlijk en individueel karakter van de straf impliceert dat aan elke dader, mededader of medeplichtige van eenzelfde misdrijf een afzonderlijke straf dient opgelegd te worden.

Getransponeerd op de verbeurdverklaring betekent dit dat uitsluitend deze vermogensbestanddelen verbeurdverklaard mogen worden die aan een specifieke veroordeelde zijn toegekomen.

De rechtbank houdt verder rekening met het gegeven dat de broer van beklaagde, met name _____ bij vonnis van de Vrederechter van het eerste kanton Sint-Niklaas (na schuldvergelijking) veroordeeld werd om een bedrag van 6.050,00 euro (huurgelden + verhuiskosten) terug te betalen aan de huurders.

Aldus dient het te verbeuren bedrag herleid te worden naar een bedrag van 7.150,00 euro, zijnde 13.200,00 euro verminderd met 6.050,00 euro.

Het feit dat de rechtbank de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling verleende aan de beklaagde, vormt geen beletsel voor het uitspreken van de bijzondere verbeurdverklaring. Aan de opschorting van de uitspraak van veroordeling kan een verbeurdverklaring met uitstel van tenuitvoerlegging van de straf worden verbonden (Antwerpen 8 februari 2008, *RABG* 2006, afl. 12, 900, noot J. ROZIE, "De verbeurdverklaring in het licht van de Probatiewet").

Gezien het blanco strafregister van de beklaagde en de intussen uitgevoerde herstellingen, is de rechtbank van oordeel dat in hoofde van de beklaagde dient voorzien te worden in een integraal uitstel van tenuitvoerlegging zoals hierna in het beschikkend gedeelte bepaald.

De beklaagde dient echter te beseffen dat bij het plegen van nieuwe feiten dit bedrag effectief kan worden.

Gezien de hiervoor en hierna vermelde artikelen:

Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, **185**, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
art. 2, 42, 43bis van het Strafwetboek;
Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, art. 3 en 6.
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel)

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK RECHTDOENDE OP TEGENSPRAAK,

VERKLAART de beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten omschreven onder de enig weerhouden tenlastelegging.

GELAST, in hoofde van de beklaagde, de **OPSCHORTING** van de uitspraak van veroordeling en dit **gedurende een TERMIJN VAN DRIE JAAR**.

Vergoeding - kosten

LEGT de beklaagde een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij K.B. van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

VEROORDEELT de beklaagde tot de aan de zijde van het openbaar ministerie gevallen kosten begroot op **218,34 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

SPREEKT in toepassing van de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek in hoofde van de beklaagde, de **BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING** uit van een bedrag van **7.150,00 euro**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf werden verkregen.

WIJST het meergevorderde AF als ongegrond.

GELAST, gedurende een termijn van **DRIE JAAR, GEWOON UITSTEL** van tenuitvoerlegging voor het totale bedrag van **7.150,00 euro**.

HERSTELVORDERING

VERKLAART de herstellvordering van de Wooninspecteur ZONDER VOORWERP gelet op het tussengekomen herstel.

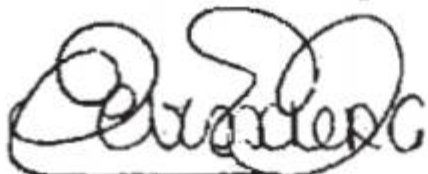
BURGERLIJKE BELANGEN

HOUDT de burgerlijke belangen ambtshalve AAN overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

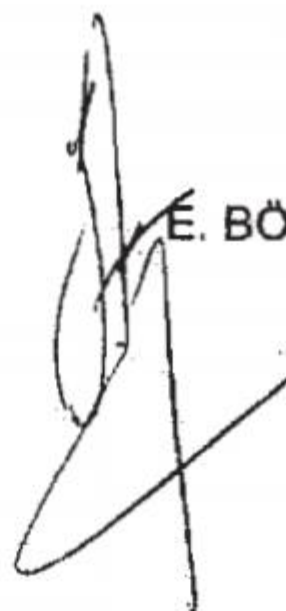
ALDUS UITGESPROKEN IN OPENBARE TERECHTZITTING VAN TWINTIG JANUARI TWEEDUIZEND VEERTIEN

Aanwezig :

E. Böting, alleenrechtsprekend rechter in strafzaken,
J. Coppens, substituut-Procureur des Konings,
G. De Visscher, griffier,



G. DE VISSCHER



E. BÖTING