



Vonnisnummer / Griffienummer 2022/3285
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 20 september 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO32610 Dossiernummer 22G001142 Notitienummer parket GE/G/55/LA/36446/2019

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

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

geboren te _____ op _____ ingeschreven te _____
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 artikel 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

In het nand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ geboren te _____ op _____
wonende te _____

1 een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan _____ en
te _____ in de periode van 9 januari 2019 tot en met 7 september 2019 (st. 15-16, 18-19, 21-22, 36-37, 39, 89-94)

2 een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan _____
te _____ in de periode van 9 januari 2019 tot en met 7 september 2019 (st. 15-16, 18-19, 21-22, 36-37, 39, 89-94)

3 een ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan _____
te _____ in de periode van 1 mei 2019 tot en met 7 september 2019 (st. 24-25, 37, 89-94)

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

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 9.800 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 gedurende 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 700 euro, in totaal 5.600 euro
-huuropbrengst kamer gedurende 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro, in totaal 2.800 euro
-huuropbrengst kamer gedurende 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro, in totaal 1.400 euro

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 11 februari 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 hypotheek.

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 april 2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 21 juni 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 21 juni 2022:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door eerste substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, in haar middelen van verdediging, voorgedragen door

haarzelf en bijgestaan door meester
beiden advocaat te

loco meester

- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling.

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

STRAFRECHTELIJK

Feiten

1. De beklaagde is de eigenares van een pand aan de Het betreft
een rijwoning bestaande uit een gelijkvloers met achterbouw en twee verdiepingen met hellend
dak.

In opdracht van het openbaar ministerie voerde de wooninspectie op 22 augustus 2019 een
controle uit. Het gebouw kreeg wegens de vastgestelde gebreken een totaal van 31 strafpunten.

De kamer op de eerste verdieping aan de straatzijde kreeg 108 strafpunten en was daarom
ongeschikt. Wegens ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de kamer
eveneens onbewoonbaar.

De kamer op de eerste verdieping aan de achterzijde kreeg 111 strafpunten en was daarom
ongeschikt. Wegens ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de kamer
eveneens onbewoonbaar.

De kamer op de tweede verdieping aan de straatzijde kreeg 131 strafpunten en was daarom
ongeschikt. Wegens ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de kamer
eveneens onbewoonbaar. Aangezien de bezettingsnorm van de kamer gelijk is aan 0 personen en
deze toch bewoond werd door 1 bewoner werd deze kamer tevens onaangepast verklaard.

De badkamer op het gelijkvloers behaalde 18 punten en het toilet in de badkamer 21 punten. De
keuken met eetruimte behaalde 19 punten.

Er werd vastgesteld dat de kamers verhuurd werden.

Op 31 januari 2020 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het Parket Oost-
Vlaanderen, afdeling Gent over.

2. Ingevolge de coronapandemie kon de beklaagde niet verhoord worden. Zij vulde wel een
vragenlijst in en maakte deze over aan de wooninspectie. Daarin verklaarde ze onder meer geen
klachten over de kamers te hebben ontvangen en het gebouw regelmatig te bezoeken. Ze

verklaarde de herstellvordering zo snel mogelijk uit te voeren.

Op 8 december 2020 ontving de wooninspecteur een melding van herstel van de beklagde. Bij een nacontrole op 8 januari 2021 werd vastgesteld dat de woning niet bewoond was en terug omgevormd werd tot een eengezinswoning. De woonentiteit bleek evenwel nog steeds niet te voldoen aan de kwaliteitsnormen.

Bij een nieuwe hercontrole op verzoek van de beklagde op 9 maart 2021 werd vastgesteld dat de woning volledig conform was.

Aan de beklagde werd door het openbaar ministerie een minnelijke schikking van 10.000 euro voorgesteld. Deze werd door de beklagde niet betaald waarop zij werd gedagvaard.

Beoordeling

3. 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. VCW2021 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 menonwaardige 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 strafbaarstelling 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.

4. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de kamers , en ongeschikt en ook onbewoonbaar waren terwijl deze kamers verhuurd werden.

Deze feiten zijn onder de nieuwe bepalingen nog steeds strafbaar.

De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast.

De telastleggingen zijn bewezen gelet op deze vaststellingen van de wooninspectie, de foto's en technische verslagen die deze vaststellingen bevestigen en de verklaring van de beklagde waaruit blijkt dat zij de verhuurster is. De feiten werden ten andere niet betwist op de behandelende terechtzitting van 21 juni 2022.

De straftoemeting

De bestraffing

De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34. VCW2021) worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

De feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro en de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen begroot op 9.800 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 onder meer 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 zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en haar 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. Tevens wordt rekening gehouden met het gegeven dat de beklaagde de herstellvordering tijdens het opsporingsonderzoek volledig heeft uitgevoerd en daartoe heel wat investeringen nodig waren.

Op de vraag van de beklaagde om haar de gunst van de opschorting te verlenen, kan gelet op het integraal bereikte herstel en het relatief gunstig strafverleden van de beklaagde die nog geen veroordelingen van de correctionele rechtbank opliep, worden ingegaan.

Deze gunst zal de beklaagde afdoende op het ontoelaatbare van haar handelen wijzen en van aard zijn om recidive te vermijden.

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 22 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 52,42 euro.

Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen begroot op 9.800 euro. Dit betreft het bedrag aan huurgelden die de beklaagde in de bewezen verklaarde incriminatieperiode heeft ontvangen terwijl de kamers onbewoonbaar waren.

Op de terechtzitting van 21 juni 2022 pleitte de verdediging van de beklaagde dat de beklaagde zelfstandig horecauitbaatster is en mede ingevolge de coronapandemie financiële moeilijkheden kent. Daarvan werden stukken ter staving voorgelegd.

Rekening houdende met deze gegevens, de investeringen die de beklaagde heeft gedaan teneinde te voldoen aan de herstellvordering oordeelt de rechtbank – toepassing makende van haar matigingsbevoegdheid en teneinde overbestrafing te vermijden – dat de vordering tot verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen herleid kan worden tot het bedrag van 5.000 euro.

Dit bedrag dient verbeurd te worden verklaard.

HET HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf 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, 42, 43bis, 66, 100 Strafwetboek;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art. 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.1 tot en met A.3, bewezen.

Gelast de **opshorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **5.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische

tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 295,50 euro.

HERSTEL

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is geweest en uitgesproken in openbare zitting op 20 september 2022 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