



|  |
|--|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><i>/ 2022/1138</i>   |
| Repertoriumnummer / Europees   |
| Datum van uitspraak<br><b>21 maart 2022</b>  |
| Naam van de beklaagde  |
| Systeemnummer parket<br><b>20CO10729</b><br>Dossiernummer<br><b>21D003343</b><br>Notitienummer parket<br><b>DE/D/66/WI/104700/2019</b> |

rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen, afdeling  
Dendermonde, sectie  
correctionele rechtbank  
Kamer D13M

## Vonnis

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

**BEKLAAGDE:**

geboren te \_\_\_\_\_ op  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te \_\_\_\_\_

beklaagde, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

**1. TENLASTELEGGING**

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

**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 pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_ bij aankoopakte van 16.07.2012 verleden door notaris \_\_\_\_\_  
te \_\_\_\_\_

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juni 2016 tot 1 april 2020 (st. 5, 16-18, 42-49)

(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 9.450 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 de woning in de periode 01.06.2018 tot 01.09.2019 of 15 maanden aan een maandelijks huurprijs van 630 euro, in totaal 9.450 euro

\* \* \*

**2. PROCEDURE**

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd op 8 oktober 2021 overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 14 februari 2022.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

**3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED****3.1 Overzicht van de feiten**

De wooninspectie ging op controle in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ op 29 november 2019. De woning bevond zich op \_\_\_\_\_ Er was bij de gemeente een aanvraag gedaan tot inschrijving in deze woning.

Het pand betrof een vervallen constructie met aan de buitengevel reeds verschillende aanwijzingen van ernstige gebreken, onder meer verweerde ramen en deuren. Op het terrein bevonden zich nog andere constructies met dergelijke aanwijzingen.

De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_ /ond zijn huurcontract niet terug. Toen \_\_\_\_\_ in de woning trok had \_\_\_\_\_ de woning eerst een jaar lang verbouwd op kosten van de eigenaar. Toen moest de huurder geen huurgelden betalen. Nadien bedroeg de huurprijs 630 euro per maand. \_\_\_\_\_ betaalde cash aan de huurbaas \_\_\_\_\_ was tevreden over de woning en had een goed contact met de huurbaas. Op dit moment had \_\_\_\_\_ drie maanden huurachterstand.

Het gebouw had 42 strafpunten en de woning zelf 93 strafpunten. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was het pand onbewoonbaar. Omwille van de te lage hoogte van de plafonds was de woning niet geschikt voor bewoning en onaangepast.

De meest ernstige gebreken waren:

- De rookgassenafvoer mondde uit door de muur met een roostertje. De pvc-dakgoot was reeds vervormd ten gevolge van de warme uitlaatgassen.
- De woonkamer-keuken was niet voorzien van onderverluchting die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen met een open verbranding.
- De badkamer was niet voorzien van onderverluchting die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van de gasgeiser.
- De schoorsteen van de gasgeiser type B in de badkamer was niet opgetrokken en mondde aldus uit in de uitmondingszone 3. De schouwuitmondning moest worden opgetrokken.
- De bewoner maakte gebruik van een mobiel verwarmingstoestel. Er was een verhoogd risico op CO-vergiftiging.

- Geen dakisolatie.
- Vochtplekken op muren en plafonds (insijpelend en doorslaand vocht).
- Lokalen waren slechts 196 cm tot 206 cm hoog ipv de minimale hoogte van 220 cm.
- Geen rookmelders.

Er werd een herstellvordering ingeleid met een gewone brief van 4 februari 2020 door de wooninspecteur. Er werd een principieel herstel gevorderd, namelijk het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Bij telefonisch contact met de eigenaar op 20 februari 2020 meldde dat de bewoner in de gevangenis had gezeten en nog niet lang terug was. De huurder zou 8 maanden achterstal hebben en mocht van de eigenaar vertrekken uit de woning. Voor de woning ging hij een sloopvergunning vragen en een nieuwbouw zetten.

Op 9 maart 2020 werd beklagde verhoord door de wooninspectie. verklaarde dat het pand kocht een kleine 10 jaar geleden in dezelfde staat als het nu was. Sinds 1 juni 2016 woonde in het pand voor 625 euro per maand. had een document laten tekenen dat tegen 1 april 2020 het pand ging verlaten. De huurder betaalde cash maar had vaak huurachterstal. Hij betaalde twee maanden huurwaarborg. De huurder heeft nooit klachten geuit over de woning. had nog twee huizen op het domein en passeerde soms eens aan de woning. was slechts 2 à 3 keer binnen geweest sinds de aankoop. ging een sloopvergunning aanvragen. In totaal had hij zes woningen in eigendom. In één woning woonde zelf en de andere verhuurde

Op 2 december 2020 stelde de wooninspectie de sloop vast.

Er werd een minnelijke schikking voorgesteld van 10.000 euro. Deze werd niet betaald.

### 3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van een ongeschikte en onbewoonbare woning in strijd met de Vlaamse Wooncode in de periode van 1 juni 2016 tot 1 april 2020.

Beklaagde verklaart dat hij had aangekocht in 2012 als investering en nooit de intentie had gehad om deze te verhuren. In 2016 werd hij gecontacteerd door die een plaats zocht om te verblijven wanneer hij in België was. had op straat gezet en had geen verblijfplaats meer in België. Beklaagde had uit de nood willen helpen en had gezegd dat in mocht verblijven wanneer in België was maar dat deze wel eerst moest opknappen.

was hiermee akkoord gegaan. verbleef het meeste van zijn tijd in verbleef er pas vanaf 11 mei 2017 en betaalde tot en met mei 2018 geen huur. Toen de werken klaar waren in juni 2018 betaalde driemaal 1.250 euro, enkel voor de periodes dat hij in België was. Beklaagde diende ook maandelijks 35 euro aan gemeenschappelijke kosten te betalen. Beklaagde maakte aldus geen enkele winst. Omdat de hoogte van de plafonds slechts 2,05 meter was in plaats van de vereiste 2,20 meter kon er geen herstel plaatsvinden en werd er gesloopt. Beklaagde was niet op de hoogte van de gebreken en had geenszins willens een strafbare inbreuk gepleegd. Hij kende de minimale hoogte niet. Het moreel element ontbreekt.

2.

De feiten van de enige tenlastelegging hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van woningen 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.VI.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, derde 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 inbreuk 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."*

Op 29 november 2019 stelde de wooninspectie zeer veel en ernstige gebreken vast aan het gebouw en de woning, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De betrokken woning was ook onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. De woning was aldus ook onder de nieuwe regelgeving in elk geval niet conform.

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

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 29 november 2019 zijn de feiten van de enige tenlastelegging voor beklagde bewezen. Het is niet relevant of de woning verhuurd werd als vriendendienst en of de huur al dan niet steeds betaald werd. Beklagde wist heel goed dat deze woning niet in orde was en toch sloot hij een huurovereenkomst vanaf 1 juni 2016. Ook het gratis ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten is strafbaar. De gebreken waren bijzonder talrijk en beperkten zich geenszins tot het niet voldoen aan de minimale plafondhoogte. Bovendien waren er gebreken reeds van buiten zichtbaar en kon beklagde deze eenvoudig opmerken.

Indien het schuldbestanddeel van een misdrijf bestaat in opzet, dit is het wetens en willens aannemen van een strafbare gedraging, vermag de rechter het bestaan van dit opzet af te leiden uit het door de dader gepleegde materiële feit en de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat wanneer hij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Beklaagde maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet aannemelijk. Het niet kennen van de regelgeving werkt niet schuldbevrijdend. Hij diende zich als verhuurder hierover te informeren. Het misdrijf kan hem wel degelijk worden toegerekend.

Gelet op de ernst van de gebreken en de soms structurele aard van de gebreken staat het vast dat de woning reeds van in het begin van de verhuring of ter beschikking stelling niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en niet conform was.

De schuld van beklagde aan de feiten van de enige tenlastelegging staat vast.

### **3.3 Straftoemeting**

1.

De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

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 beklagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagde 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 of ter beschikking stellen moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van deze woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

3.

Beklaagde is \_\_\_\_\_ en werd reeds tweemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken en tweemaal correctioneel veroordeeld voor valsheid en poging oplichting en een stedenbouwkundige inbreuk. Beklaagde heeft een eigen bedrijf en verzocht ondergeschikt om een werkstraf.

Gelet op de aard van het misdrijf, het reeds aanwezige strafblad van beklagde en zijn gezondheidsproblemen is de rechtbank van oordeel dat een werkstraf geen passende straf is voor beklagde.

De hierna bepaalde minimumgeldboete is passend en noodzakelijk als signaal dat dergelijke feiten totaal ontoelaatbaar zijn. De rechtbank zal een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel gelet op het bereikte herstel.

### 3.4 Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 9.450 euro (630 euro huur per maand in de periode van 1 juni 2018 tot 1 september 2019), dit op basis van de verklaring van de huurder.

Beklaagde verzocht de rechtbank om de vordering tot verbeurdverklaring te verminderen/af te wijzen. Beklaagde stelt dat hij slechts 3.750 euro aan huur heeft ontvangen. Daarnaast wijst hij er op dat hij ook kosten gemaakt heeft zoals de gemeenschappelijke kosten in het vakantiepark en de materialen om de chalet op te knappen.

2.

De verbeurdverklaring is een bijkomende straf die facultatief is. Het bekomen vermogensvoordeel maakt inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklagde om deze bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de brutowinst komt in aanmerking.

Uit het beperkt onderzoek staat niet met zekerheid vast dat beklagde voor 9.450 euro aan huurgelden ontving. Beklaagde maakt het aannemelijk dat de huurder in sommige periodes dat hij niet aanwezig was geen huur betaalde. Om die reden zal de rechtbank de verbeurdverklaring verminderen tot 3.750 euro.

Uit niets blijkt dat de verbeurdverklaring van 3.750 euro een onredelijk zware straf zou uitmaken. De rechtbank zal dit bedrag als equivalent van het wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel verbeurdverklaren.

### 4. HERSTEL

Gelet op de vastgestelde sloop is de herstellvordering zonder voorwerp.

### 5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

## 6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;

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;

Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid, 66;

Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;

Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);

Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

## BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

### OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde hiervoor tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van een gedeelte van 2.400,00 euro, zijnde 300,00 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) voor een periode van 3 jaar.
- wijst beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **3.750 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.



### Bidragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **22,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **X euro**.

### Herstelvordering

De rechtbank verklaart de herstelvordering van de wooninspecteur **zonder voorwerp**.

### OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **21 MAART 2022** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van                      substituut Procureur des Konings,  
~~Met hiistand van griffier~~

Voor eensluidend afschrift, afgeleverd aan de afdelingsprocureur te Dendermonde ten einde te worden overgemaakt aan de Afdeling Wooninspectie van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen.

**ZONDER RECHTSMIDDEL**



VRIJ : B.I.