



Vonnisnummer / Griffienummer <b>2022 / 2451</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>21 juni 2022</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>18RG10382</b> Dossiernummer <b>22G000466</b> Notitlenummer parket

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

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

3041

, 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**

als verhuurder, in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van , met maatschappelijke zetel  
te ,

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 19 februari 2018 tot en met 14 mei 2018 (zie stukken 2-9, 130, 134-142, 151-152, 204, 206, 237, 240, 245)

2. een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan , ,

Te in de periode van 19 februari 2018 tot en met 14 mei 2018

(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 **1.020,00 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 gedurende de periode 19.02.2018 tot en met 14.05.2018 of 3 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 340,00 euro = 1.020,00 euro

### PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18 januari 2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 17 mei 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 17 mei 2022:

- de herstellvordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, beiden advocaat te \_\_\_\_\_ ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door \_\_\_\_\_, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf;
- het positief 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

De beklaagde (thans 89 jaar oud) is de eigenaar van de woning gelegen aan de te . Het pand betreft een appartementsgebouw in half open bebouwing met een gelijkvloers en verdiepingen onder een plat dak. Het pand omvat 7 entiteiten.

Op 19 februari 2018 verrichte de wooninspectie een controle naar de woonkwaliteitsnormen gelet op het feit dat de woning een administratieve voorgeschiedenis had.

Na de controle behaalde het gebouw 1 strafpunt wegens zichtbare vochtschade in de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers. Woning 001 (gelijkvloers) behaalde 46 punten op het technisch verslag waardoor deze woning ongeschikt werd verklaard. Woning 101 en 102 gelegen op de eerste verdiepingen waren niet toegankelijk zodat deze 1 punt behaalden. Hetzelfde werd vastgesteld voor de woningen 201 en 202 op de tweede verdieping en woning 302 op de derde verdieping. Woning 301 op de derde verdieping behaalde 33 punten en werd ongeschikt verklaard. Omwille van de vastgestelde gezondheids- en veiligheidsrisico's werd deze woning tevens onbewoonbaar verklaard.

Enkele huurders werden verhoord. Daaruit blijkt dat de beklaagde goed bereikbaar was en problemen aan hem gemeld konden worden. De huurders blijken vooral melding te maken van vochtproblemen in de woning.

Het technisch verslag en foto's van de vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

Op 26 april 2018 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het parket over.

De beklaagde werd op 14 mei 2018 verhoord. Hij verklaarde de vruchtgebruiker van het pand te zijn. Zijn vijf kinderen zijn elk voor één vijfde blote eigenaar van het pand. De huurcontracten werden door hem afgesloten en hij ontving de huur cash. Hij overhandigde betalingsbewijzen aan de huurders. Hij laat om de tien jaar een controle van de woning uitvoeren door de gemeente. Hij weet dat er in de woning op de bovenste verdieping een probleem met de elektriciteit is. Hij liet dit twee keer herstellen maar dit werd telkenmale niet gekeurd. Als er een klacht is, dan komt dat bij hem terecht en regelt hij de herstellingen. Zijn kinderen zijn op de hoogte van de situatie in het pand, maar hij regelt in de praktijk de zaken. Hij verklaarde zich bereid om de herstellvordering uit te voeren en stelde daar reeds een aanvang mee te hebben genomen.

Op 18 december 2018 maakte notaris een schrijven over aan het parket met de melding dat de beklaagde en zijn kinderen van plan zijn om de meergezinswoning te verkopen en de onderhandse verkoopovereenkomst met de nieuwe eigenaar ondertekend werd op 16 oktober 2018. De verhuring zou inmiddels stopgezet zijn.

Op 4 november 2019 lichtte de wooninspectie het parket in van het feit dat de nieuwe eigenaar betreft. Er werd geen melding van volledig herstel ontvangen doch de wooninspectie



stelde vast dat het pand ondertussen niet meer bewoond is.

Op 14 november 2019 stuurde voor een e-mail naar de wooninspecteur met de melding dat men renovatiewerken aan het uitvoeren is waaronder het verwijderen van de oude keuken, elektriciteit en sanitair.

De wooninspectie blijkt niet verder op de hoogte te zijn gehouden omtrent het verloop van deze werken door ; ondanks herhaalde rappels daartoe.

## 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. 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 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.

De beklaagde wordt onder de tenlastelegging A.1 en A.2 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 oktober 2004 tot en met 1 oktober 2019.

De feiten zijn dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar.

### *Bespreking*

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 17 mei 2022 en in het bijzonder gelet op de objectieve vaststellingen van de wooninspecteur en de niet-betwisting van de tenlasteleggingen door de beklaagde, zijn de tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van de beklaagde.

### **Straf**

#### De straftoemeting

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode 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 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.

De verhuring van een onbewoonbare woning houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoner en zijn levenskwaliteit. De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder. De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd of ter beschikking gesteld aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde. De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

Sinds de vastgestelde inbreuken heeft de beklaagde samen met zijn vijf kinderen die de blote eigenaar van het gebouw zijn, beslist om het pand te verkopen.

Gelet op het gunstig strafverleden van de 89-jarige beklaagde die ten andere in persoon aanwezig was op de terechtzitting van 17 mei 2022 en het door hem betuigd schuldinzicht oordeelt de rechtbank dat aan deze beklaagde de gunst van de opschorting kan worden verleend. Deze gunst zal afdoende van aard zijn om recidive in hoofde van deze hoogbejaarde beklaagde te vermijden. De beklaagde heeft op de zitting van 17 mei 2022 zijn instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

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 vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 1.020 euro lastens de beklaagde.

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagden rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkregen. 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. 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 de vermogensvoordelen is evenwel ook een facultatieve straf en de rechtbank heeft daarin een matigingsbevoegdheid.

Gelet op de hoog bejaarde leeftijd van de beklaagde en de matigingsbevoegdheid waarover de

rechtbank beschikt, oordeelt de rechtbank dat slechts het bedrag van 500 euro verbeurd dient te worden verklaard.

Dit bedrag dient verbeurd te worden verklaard.

## WOONHERSTEL

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de woning inmiddels bijna vier jaar geleden verkocht werd aan . Blijkens stuk 230 van het strafdossier verbond deze koper zich er op 13 december 2018 toe om de herstellvordering uit te voeren binnen de tien maanden vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte.

Op 14 november 2019 deelde namens mee inmiddels bezig te zijn met de renovatiewerken. Deze zouden vermoedelijk eindigen in januari 2020. Het strafdossier bevat evenwel geen verdere melding van herstel, ondanks rappel daartoe aan (maar niet aan ).

De raadsman van de wooninspecteur stelde op de terechtzitting van 17 mei 2022 nog geen melding van herstel te hebben ontvangen. Er werden geen geactualiseerde conclusies voor de wooninspecteur neergelegd waarbij de herstellvordering geactualiseerd werd in het kader van hogervermelde vernieuwde wetgeving. Hij bevestigde de eerder ingeleide herstellvordering wel.

Gelet op deze vaststellingen en het inmiddels verstreken tijdsverloop sedert de verkoop van het pand door de beklaagde aan ; kan niet worden uitgesloten dat het pand inmiddels hersteld is. De rechtbank beschikt daartoe evenwel niet over afdoende gegevens zodat de herstellvordering op heden niet in staat van wijzen is.

De rechtbank verzoekt het openbaar ministerie om dan wel de huidige verantwoordelijke voor te laten verhoren teneinde na te gaan in hoeverre de herstellwerkzaamheden inmiddels gevorderd zijn en een nacontrole hieromtrent te laten verrichten.

De beoordeling van de herstellvordering wordt in het licht van de bevolen onderzoeksdaden uitgesteld naar de zitting van 15 november 2022.

## BURGERRECHTELIJK

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

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 66, 100 Strafwetboek;

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

art. 1 (§1, 1° en §2), 3, 5, 6, 13 van de Wet van 29 juni 1964;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

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

## **STRAFRECHTELIJK**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, bewezen.

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

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **500 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 30,32 euro.

## **HERSTELVORDERING**

Stelt vast dat de herstellvordering niet in staat van wijzen is.

Verzoekt het openbaar ministerie om over te gaan tot verhoor van de verantwoordelijke van

teneinde na te gaan in hoeverre de herstelvordering werd uitgevoerd en hiervan een nacontrole te laten verrichten.

**Stelt de zaak daartoe uit** naar de openbare terechtzitting van deze kamer en rechtbank van **15 november 2022 om 09.00 uur**.

## **BURGERRECHTELIJK**

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 juni 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