



Vonnisnummer / Griffienummer <b>2022/ 2449</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>21 juni 2022</b>
Naam van de beklaagde(n) <b>1.</b> <b>2.</b>
Systeemnummer parket <b>20CO6390</b> Dossiernummer <b>22G000462</b> Notitienummer 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:

1. <sup>3037</sup> , geboren te op , ingeschreven te ,  
van Belgische nationaliteit, RRN:

2. <sup>3038</sup> , 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 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

het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van , geboren te op en van  
, geboren te op , beiden wonende te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Te in de periode van 1 oktober 2004 tot 11 augustus 2013 (st. 6, 69-70)  
door

**B 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-feiten vanaf 11 augustus 2013**

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

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als  
eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, en van  
\_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ beiden wonende te \_\_\_\_\_,

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

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 11 augustus 2013 tot en met 1 oktober 2019 (st. 6, 69-70)  
door \_\_\_\_\_,

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

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 54.000 euro, of 27.000 euro elk, 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 woning in de periode 01.10.2004 tot 01.10.2019 of 180 maanden aan een maandelijks huurprijs van 300 euro (st. 6, 69-70)

**PROCEDURE**

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

De dagvaarding werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 21 december 2021 overgeschreven 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 hypotheke.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 18

januari 2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzittingen van 19 april 2022 en 17 mei 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzittingen van 19 april 2022 en 17 mei 2022:

- de herstellvordering van de wooninspecteur van \_\_\_\_\_ vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_ meester \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, beiden advocaat te \_\_\_\_\_ ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door \_\_\_\_\_, substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklagde, \_\_\_\_\_, in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door \_\_\_\_\_ meester \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_ ;
- de tweede beklagde, \_\_\_\_\_, in haar middelen van verdediging, bijgestaan door \_\_\_\_\_ meester \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_ ;
- het positief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de eerste en de tweede beklagde.

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

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

De eerste beklagde is de volle eigenaar van de woning gelegen te \_\_\_\_\_. De tweede beklagde is de echtgenote van de eerste beklagde.

Op 22 november 2019 ontving de wooninspecteur via het provinciale meldpunt Woonkwaliteit een e-mail dat de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ niet zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen terwijl deze verhuurd wordt. Tijdens een vooronderzoek door de woonwijzer regio \_\_\_\_\_ op 22 oktober 2019 zouden meerdere gevaren in de woning vastgesteld zijn waaronder een acuut gevaar op het vlak van elektrocutie/brand en CO, de woning scoorde toen 136 punten.

De wooninspectie ging ter plaatse op 11 december 2019 teneinde er de nodige vaststellingen te

doen. Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers met achterbouw en één verdieping met zadeldak. Het gelijkvloers bestaat uit een inkom, twee leefkamers en een keuken. Achter de woning is een berging en een toilet dat enkel via de binnenkoer bereikbaar is. Op de eerste verdieping zijn er vooraan twee slaapkamers. De zolder is ingericht als slaapruiimte en er is een slaapkamer boven de keuken.

Het gebouw behaalde 42 strafpunten. De woning behaalde een totaal van 168 punten waardoor deze ongeschikt werd verklaard. Wegens de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd deze tevens onbewoonbaar verklaard.

verklaarde sedert 2004 in de woning te wonen zonder huurcontract, de maandelijkse huurprijs bedraagt 300 euro. Er is geen warm water in de woning en geen badkamer, er is een toilet buiten. De tweede beklagde die de echtgenote van de eerste beklagde is, zei bij aanvang van de huur dat ze geen badkamer zouden plaatsen, hij mocht dat wel zelf doen op eigen kosten. Hij vond de woning via een bordje dat aan het pand hing, hij diende toen zijn woning dringend te verlaten. De eerste beklagde zou niet veel doen aan de gebreken die hij meldt, de mazoutkachel zou sedert 2006 kapot zijn.

Volgens de wooninspectie waren de vastgestelde gebreken aan de elektriciteit, het ontbreken van isolatie in het dak, de gebrekkige trap naar de eerste verdieping, geen warm water in de keuken, geen badkamer met douche/badfunctie, een toilet buiten; te weinig licht in de slaapkamers, risico op CO-intoxicatie, risico op valgevaar wegens de lage hoogte van de ramen in de slaapruiimte, gebreken dewelke met zekerheid aanwezig waren bij de aanvang van de huurovereenkomst.

Op 29 januari 2020 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het parket over.

Op 4 maart 2020 werden de beklagden verhoord. De tweede beklagde gaf aan het meest van de verhuring af te weten. Ze verklaarde dat de eerste beklagde de woning in 2009 van zijn moeder geërfd heeft. Op 1 september 2004 werd de woning door hen verhuurd aangezien de moeder van de eerste beklagde toen in een rusthuis verbleef. Op het ogenblik van de aanvang van de huur was de toestand in het pand zeer goed. In de 15 jaar dat in de woning woonde, ging de eerste beklagde één keer binnen om de rookmelders af te geven. De huurder heeft nooit contact met hen opgenomen om problemen te melden, hij vroeg enkel om een douche te plaatsen. De eerste beklagde zei daarop dat hij dit zou doen indien de huurder de woning opruimde, ze hebben hem toen niet meer gehoord. Ingevolge klachten van de bureu ingeolge overlast door de huurder besloten ze om de huurovereenkomst te beëindigen, hetgeen tot een procedure voor de Vrederechter heeft geleid. Ze verklaarde niet meer van plan te zijn om het pand te herstellen daar ze het willen afbreken om een nieuwe woning op te plaatsen of te verkopen. Wat betreft de gebreken aan de verwarming stelde ze dat het aan de huurder is om de kachels jaarlijks te laten reinigen. Er werd door hen nooit een conformiteitsattest voor de woning aangevraagd.

In de periode van 6 mei 2020 tot 16 september 2020 was er herhaaldelijk contact tussen de raadsman van de beklagden en de wooninspecteur omtrent de verkoop van het pand. Het pand werd uiteindelijk verkocht op 18 augustus 2020 aan . Deze nieuwe eigenaar was van plan om de woning te slopen.

Op 10 mei 2021 ontving de Wooninspectie de melding van \_\_\_\_\_ dat hij een plan heeft ingediend voor afbraak en heropbouw.

Op 26 november 2021 ging het openbaar ministerie over tot dagvaarding van de beklaagden.

Op 29 april 2022 bevestigde de wooninspecteur in een navolgend proces-verbaal dat de herstelvordering zonder voorwerp is geworden Ingevolge de sloop van het pand.

## 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 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 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 beklaagden worden onder de tenlasteleggingen A en B 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.

### Beoordeling

De beklaagden betwisten de hen ten laste gelegde incriminatieperiode onder de tenlastelegging A wat betreft de periode van 1 oktober 2004 tot 5 oktober 2009 om reden dat het huurcontract met \_\_\_\_\_ op naam van de moeder van de eerste beklaagde (wijlen \_\_\_\_\_) werd opgesteld en zij in deze periode de huurgelden ontving.

Dit feitelijk gegeven ontnemt evenwel de strafrechtelijke aansprakelijkheid in hoofde van de beide beklaagden niet. Uit het verhoor van de tweede beklaagde blijkt dat zij in opdracht van haar wijlen schoonmoeder het huurcontract met \_\_\_\_\_ van 1 september 2004 afsloot omdat haar schoonmoeder toen opgenomen werd in een rusthuis. Dat de beklaagden de verhuring van de woning op zich namen, blijkt tevens uit het vonnis van de Vrederechter van 20 augustus 2020 (stuk 13 beklaagden).

De eerste en de tweede beklaagde waren derhalve de feitelijke verhuurders zodat deze beklaagden ertoe gehouden waren om, namens \_\_\_\_\_ die de verhuur van haar woning aan de beklaagden toevertrouwde, de woning pas te verhuren eenmaal deze voldeed aan de minimale woonkwaliteitsnormen. De beklaagden deden dit niet en verhuurden de woning in de staat zoals deze was bij het verlaten ervan door \_\_\_\_\_. In dit verband kan onder meer verwezen worden naar de verklaring van \_\_\_\_\_ dat de tweede beklaagde tegen hem zei dat ze geen badkamer zouden plaatsen. Ook de wooninspectie stelde op het ogenblik van haar vaststellingen vast dat er nog steeds geen badkamer met douche of badfunctie was voorzien en dat het toilet zich buiten bevond; hetgeen aantoont dat de beklaagden geen investeringen deden teneinde de woning conform te verhuren. De beklaagden kunnen zich dienaangaande niet op onwetendheid beroepen nu de tweede beklaagde zelf verklaarde dat haar tijdens de huur vroeg om een douche te plaatsen, hetgeen de eerste beklaagde weigerde zolang de huurder de woning niet opruimde. Omdat hij dit niet deed, blijkt er geen douche te zijn geplaatst.

De beklaagden kunnen zich op de rechtsverhouding met de huurder niet beroepen teneinde hun strafrechtelijke aansprakelijkheid te ontlopen. Hun verweer ter zake is niet dienend voor de beoordeling van de feiten van de tenlasteleggingen A en B.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier hetwelk als objectief bewijs geldt en waaruit afdoende blijkt dat de woning reeds bij aanvang van de huur behept was met ernstige structurele gebreken waardoor de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. Bovendien lijstte de wooninspectie zeer duidelijk op



welke gebreken er met zekerheid waren bij de aanvang van de huurovereenkomst (stuk 6) en waaruit blijkt dat deze gebreken wel degelijk structureel van aard waren (waaronder niet-conforme stopcontacten, geen isolatie in het dak, te steile trap, loden toevoerleidingen voor drinkwater, geen warm water in de keuken, geen badkamer en toilet in de woning).

Ook het gegeven dat de beklaagden te goeder trouw zouden hebben gehandeld is daarbij niet relevant nu het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode geen bijzonder opzet vereist. Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat. Dit betekent dat de verhuurder of terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat elke beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of deze woning wel mocht verhuurd of ter beschikking gesteld worden.

Zoals hoger reeds gesteld tonen de beklaagden niet aan dat er elementen zijn om een onoverkomelijke dwaling of onwetendheid te aanvaarden. Het moreel element van het misdrijf is bewezen.

De feiten onder de tenlasteleggingen A en B zijn gelet op de vaststellingen van de wooninspectie bewezen.

Wel is de rechtbank van oordeel dat de ten laste gelegde periode voor wat betreft de tenlastelegging B slechts bewezen voorkomt tot de datum van 30 juni 2019, zijnde de datum waarop de beklaagden aan [redacted] middels de opzegbrief van 12 maart 2019 verzochten om de woning te verlaten (stuk 3). Uit het vonnis van de vrederechter van 20 augustus 2020 is gebleken dat [redacted] de woning bleef bezetten tot na 30 september 2019 waardoor de beklaagden zich ertoe genoodzaakt zagen een burgerlijke procedure tegen hem aan te spannen.

De beklaagden worden derhalve vrijgesproken voor de hen ten laste gelegde periode van 1 juli 2019 tot en met 1 oktober 2019.

## **Straf**

De onder A en B (voor de periode van 11 augustus 2019 tot en met 30 juni 2019) ten laste gelegde en bewezen verklaarde feiten 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 minimumkwaliteitsniveaus 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 bewoners en hun levenskwaliteit. De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun 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 beklaagden hebben zonder het naleven van de geldende regelgeving gedurende een lange termijn een woning verhuurd.

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

Sinds de vastgestelde Inbreuken hebben de beklaagden initiatieven genomen om het herstel te bereiken, meer bepaald door de verkoop van het pand hetwelk inmiddels gesloopt werd.

De beklaagden verzochten de rechtbank om de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een positief advies heeft verleend.

De rechtbank oordeelt dat daarop kan worden ingegaan gelet op:

- het blanco strafrechtelijk verleden van de beklaagden die inmiddels beiden op pensioen zijn;
- de door hen voorgelegde stukken waaronder het vonnis van de vrederechter van 20 augustus 2020 waaruit blijkt dat ook nagelaten heeft om gedurende vijftien jaar de beklaagden in te lichten over (meerdere) gebreken aan de woning en de deze woning niet heeft onderhouden waardoor de algemene staat ervan zeer snel achteruit is gegaan;
- het inmiddels bereikte herstel door de verkoop en de sloop van het pand.

De gunst van de opschorting zal de beklaagden afdoende op het ontoelaatbare van hun handelen wijzen en van aard zijn om recidive te vermijden. Ook de hierna opgelegde verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen zal voldoende afschrikkend werken en de beklaagden ertoe aanzetten om in de toekomst wel alle wetten en regels te respecteren.

De beklaagden moeten 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 beklaagden moeten 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 54.000 euro lastens de beklaagden.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de berekening van de wooninspectie zoals dit blijkt uit stuk 6. De wooninspectie ging daarbij evenwel uit van de periode van 1 oktober 2004 tot en met 11 december 2019 terwijl de incriminatieperiode in de dagvaarding voor de tenlastelegging B slechts loopt tot en met 1 oktober 2019.

De rechtbank is derhalve niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor de periode van 2 oktober 2019 tot en met 11 december 2019 bij gebrek aan strafvordering voor deze periode. Bovendien worden de beklaagden vrijgesproken voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 1 oktober 2019.

In het licht van deze vaststellingen kan de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen slechts maximaal betrekking hebben op 177 maanden (van 1 oktober 2004 tot en met 30 juni 2019) x 300 euro per maand = 53.100 euro.

De beklaagden maken daarbij aannemelijk dat wat betreft de periode van 1 oktober 2004 tot 1 oktober 2009 zij de huurgelden niet hebben ontvangen maar wel wijlen (tot datum van haar overlijden en het afhandelen van de erfenis).

De vordering van de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen kan derhalve, mede gelet op de verleende vrijspraak voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 1 oktober 2019, enkel betrekking hebben op de periode van 1 oktober 2009 tot 30 juni 2019 zijnde 117 maanden x 300 euro per maand; zijnde 35.100 euro.

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 ernst van de vastgestelde gebreken (onbewoonbaarheid van de woning gedurende zeer lange termijn) oordeelt de rechtbank dat de verbeurdverklaring zich opdringt. Anderzijds houdt de rechtbank in het licht van haar matigingsbevoegdheid rekening met de overwegingen van de vrederechter van Zelzate in zijn vonnis van 20 augustus 2020 en de foto's door de beklaagden voorgelegd zowel bij aanvang als bij het einde van de huur waaruit zonder twijfel blijkt dat de woning met tuin niet onderhouden heeft en volledig uitgeleefd heeft waardoor heel wat meer gebreken zijn ontstaan en waarvan hij de beklaagden niet heeft ingelicht.

In die omstandigheden oordeelt de rechtbank, ook naar billijkheid, dat het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel in hoofde van elke beklaagde bepaald dient te worden op het redelijke bedrag van 7.500 euro (of 15.000 euro in totaal).

Dit bedrag dient verbeurd te worden verklaard.

Ingevolge de Wet van 11 februari 2014 houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen en de gerechtskosten in strafzaken (I) (B.S. 8 april 2014) werd artikel 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie gewijzigd in die zin dat de tenuitvoerlegging van de veroordeling tot een verbeurdverklaring niet langer kan worden uitgesteld. Deze wetswijziging trad in werking op 18 april 2014.

Deze wetswijziging houdt naar het oordeel van de rechtbank een strafverzwaring in, vermits een verbeurdverklaring niet meer met uitstel kan worden bekleed (artikel 2 Strafwetboek).

Wanneer verschillende misdrijven een collectief misdrijf door eenheid van opzet vormen en derhalve tot de toepassing van één enkele straf aanleiding geven, maar in de tijd tussen het plegen van die misdrijven de wet die de straf bepaalt, gewijzigd werd (zoals in casu met de wijziging van artikel 8 van de Probatiewet), moet de bij de nieuwe wet gestelde straf worden toegepast, ook al was de ten tijde van het eerste misdrijf geldende straf minder zwaar dan die welke was gesteld ten tijde van de nieuwe wet. (zie o.a. Cass. 10 oktober 2006 AR P.06.0836.N, Cass. 22 oktober 2003, A.R. P.2003.0084.F).

De feiten werden gepleegd zowel voor als na 18 april 2014. Vermits de rechtbank hierboven heeft geoordeeld dat deze feiten verbonden zijn door eenheid van opzet en dus slechts één straf dient te worden uitgesproken, dient de nieuwe versie van artikel 8 van de Probatiewet te worden toegepast, zodat de verbeurdverklaring niet kan worden uitgesteld.

## WOONHERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

## 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, 191, 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

**Ten aanzien van**

**Spreekt** de beklaagde **vrij** voor de tenlastelegging B voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 1 oktober 2019.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B voor de periode van 11 augustus 2013 tot en met 30 juni 2019, 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 **7.500 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 22 euro.

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

#### Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde vrij voor de tenlastelegging B voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 1 oktober 2019.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B voor de periode van 11 augustus 2013 tot en met 30 juni 2019, 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 **7.500 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 22 euro.

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

**Gerechtskosten**

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 294,32 euro, ondeelbaar veroorzaakt zijn door de bewezen verklaarde misdrijven.

**WOONHERSTEL**

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

**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