



Vonnisnummer / Griffinummer 1292, 2024
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 april 2024
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 21CO63981 Rolnummer
Notitienummer parket DE66.WI.101600/2021

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 en:

EISER TOT HERSTEL

Agentschap Wonen-Vlaanderen Vlaamse Wooninspectie
met maatschappelijke zetel gevestigd te

*eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco meester
advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDEN

1. , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
niet ingeschreven - *volgens eigen verklaring wonende te*

beklaagde, die persoonlijk verschijnt

2.
met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

*beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te loco meester advocaat
te*

1. **TENLASTELEGGING**

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

meer bepaald een ongeschikt en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In een pand gelegen te

in eigendom toebehorend aan

geboren te op zonder gekend inschrijvingsadres, ingevolge akte van aankoop
dd. 13/10/2000, verleden voor notaris te

te n de periode van 01 maart 2020 tot en met 11 februari 2022
door

(art. 3 34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

De eerste tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 9.600,00 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 01.03.2020 tot en met 11.02.2022 of 24 maanden aan een maandelijks basishuurprijs van 800,00 euro = 9.600,00 euro

De tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 2.250 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 1/1 gedurende de periode 01.10.2011 tot en met 12.10.2021 of 1/2 maand aan een maandelijks basishuurprijs van 300 euro = 150 euro
- huuropbrengst kamer 1/2 gedurende de periode 17.04.2021 tot en met 12.10.2021 of 6,5 maanden aan een maandelijks basishuurprijs van 300 euro = 1.950,00 euro
- huuropbrengst kamer 1/3 gedurende de periode 01.10.2011 tot en met 12.10.2021 of 1/2 maand aan een maandelijks basishuurprijs van 300 euro = 150 euro

* * *

|

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, op 20 september 2023 betekend aan tweede beklagde overeenkomstig artikel 38 §1 van het Gerechtelijk Wetboek en op 25 september 2023 betekend aan de Procureur des Konings overeenkomstig artikel 40, lid 2 van het Gerechtelijk Wetboek.

De dagvaarding werd op 22 september 2023 overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 4 maart 2024.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van Eerste substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Overzicht van de feiten

1.

De Vlaamse wooninspectie werd via het regionale meldpunt woonkwaliteit per e-mail van 18 augustus 2021 gecontacteerd door omwille van een vermoeden dat het pand in de eigendom van eerste beklagde, niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangezien de woning op 27 september 2018 ongeschikt werd verklaard en er sedertdien geen conformiteit werd vastgesteld.

De wijkagent stelde nieuwe bewoning vast en meldde een erbarmelijke woonsituatie. Daarom werd beslist om een woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren op 12 oktober 2021.

2.

Uit de vaststellingen tijdens het onderzoek bleek dat de woning werd gebruikt als kamerwoning, uitgerust met een aantal kamers/wooneenheden die kennelijk afzonderlijk werden bewoond. Het pand omvatte drie kamers, een gemeenschappelijk toilet, een gemeenschappelijke living en keuken en een gemeenschappelijke badkamer met toilet.

De kamerwoning voldeed niet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Zo bleek het pand uitgerust met een aantal stopcontacten die waren voorzien van een aardingspen maar niet waren aangesloten op een beschermingsgeleider. In de gemeenschappelijke leefkamer bleek een kachel te branden maar was onvoldoende onderverluchting aanwezig die diende als aanvoer van lucht voor een veilige werking van het verwarmingstoestel. Dezelfde vaststelling gold voor de gemeenschappelijke veranda waar ook vochtinsijpeling werd waargenomen, net als in het gemeenschappelijke, niet afsluitbare toilet (met schimmelvorming tot gevolg). Ook de afwerking (ontbrekende plinten,...) liet te wensen over. De trappen in de woning waren niet voorzien van een leuning en in de kamers ontbrak ook een lavabo met aanvoer van warm en koud water. De gemeenschappelijke keuken kon niet worden verlucht.

De gemeenschappelijke leefkamer en keuken vertoonde een totaal van 2 gebreken in categorie I, 0 gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en was dus bijgevolg niet conform voor de functieafhankelijke kamers.

3.

Het pand bleek op moment van de huiszoeking bewoond te zijn door 4 personen

-
-
-
-

Een aantal onder hen deelden diverse gemeenschappelijke voorzieningen zoals het sanitair en de keuken

4.

De kamer op de eerste verdieping, achteraan links, vertoonde 4 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en was dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Er bleek een risico op CO-vergiftiging en een gevaar voor elektrocutie. De kamer beschikte niet over een conforme mogelijkheid om deze te verwarmen. Er bleek tevens een overbenutting van de gemeenschappelijke keukenfunctie met meer dan 100%. De trap beschikte niet over een trapleuning en er ontbrak een lavabo met aanvoer van warm en koud water.

Deze kamer bleek bewoond te zijn door

5.

De kamer op de eerste verdieping, achteraan rechts, vertoonde 4 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en was dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Opnieuw bleken ernstige problemen aan de elektriciteitsvoorziening, een risico op CO-vergiftiging en een overbenutting van de keukenfunctie met meer dan 100%. Er ontbrak een lavabo met aanvoer van warm en koud water.

Deze kamer bleek bewoond te zijn door Zij bleek over een schriftelijke huurovereenkomst te beschikken waaruit bleek dat deze werd afgesloten met tweede beklagde voor de periode van haar dienstverband met tweede beklagde, met aanvang op 17 april 2021, aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro (energiekosten niet inbegrepen) die werd afgehouden van haar loon.

6.

De kamer op de eerste verdieping vooraan rechts leverde 4 kleine gebreken op in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en was dus ongeschikt en onbewoonbaar

Het ging opnieuw om de elektriciteitsvoorziening (risico op elektrocutie), risico op CO-vergiftiging en een overbenutting van de keukenfunctie met meer dan 100% Er ontbrak een lavabo met aanvoer van warm en koud water.

Deze kamer bleek bewoond te worden door volgens hen sinds enkele dagen. Ze verbleven in de woning voor 2 weken en betaalden daarvoor 150 euro dat van hun loon werd afgehouden. Zij tekenden een contract maar hadden hiervan nog geen kopie ontvangen.

De gemeenschappelijke keukenfunctie bleek manifest ondermaats en leverde 2 gebreken op in categorie I en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

7.

bleek de neef te zijn van en de andere bewoners kenden elkaar niet voor ze het pand betrokken. Volgens woonden er voor hen nog andere mensen in het pand die allen werkten voor tweede beklagde. In geval van nieuwe bewoners werd contact opgenomen met een zekere de contactpersoon bij tweede beklagde

De bewoners hadden geen klachten over het huis

De verhuurder van de woning ontving volgens de berekeningen in het aanvankelijk proces-verbaal minimaal 2 250 euro in totaal aan huurgelden.

8.

Door de wooninspectie werden ook verschillende stedenbouwkundige inbreuken vastgesteld, zoals de wijziging van het aantal woonegelegenheden en de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed. Het pand stond gekend als eengezinswoning.

Een fotodossier dat werd gevoegd aan het aanvankelijk proces-verbaal verduidelijkt en visualiseert de situatie.

9.

Op 22 november 2021 werd een herstellvordering ingeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij het parket van de Procureur des Konings.

besloot zich daarbij aan te sluiten tijdens de zitting van het College van Burgemeester en Schepenen van 13 december 2023.

In de herstellvordering werd opgenomen dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de actuele staat van de woning. De wooninspectie vorderde daarom de overtreder te bevelen hetzij aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen tenzij dat verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

10

Er werd diverse malen gepoogd om de eigenaar van het pand, eerste beklagde, te bereiken met het oog op diens verklaring doch zonder succes. Naar aanleiding van de door de wooninspectie verstuurd herstellvordering, kwam er in december 2021 wel een reactie vanwege een zekere (die verklaarde louter huurder te zijn) en tevens van de fiscale jurist/bedrijfsadviseur van tweede beklagde, Er werd echter niet inhoudelijk ingegaan op de herstellvordering van de wooninspectie doch louter verwezen naar de eigenaar van het pand.

Op de verdere toelichting vanwege de wooninspectie in antwoord op deze e-mails kwam er dienvolgens geen enkele reactie meer tot de e-mail van 11 februari 2022 vanwege waarin werd meegedeeld dat de huurovereenkomst zou worden stopgezet na mislukte pogingen om in contact en tot een overeenkomst te komen met de eigenaar. Aan deze e-mail werden een aantal bijlagen gevoegd (waaronder kopie van de huurovereenkomst) In een navolgende e-mail van 14 februari 2022 werd ook de opzeggingsbrief van de huurovereenkomst bezorgd

11.

De wooninspectie gaf in een proces-verbaal van inlichting aan dat zij via _____ vernam dat eerste beklagde geschrapt zou zijn van zijn adres niettegenstaande zijn toenmalige adres nog steeds stond opgegeven in het rijksregister. Ook de stad ontving geen reactie meer vanwege eerste beklagde.

Wel vernam de wooninspectie dat eerste beklagde een verzekerings- en bankkantoor zou uitbaten. Via de wijkagent bekwam men de contactgegevens. Bij telefonische contactname gaf eerste beklagde aan dat hij een tijd uit was geweest ingevolge hartfalen en dat hij de woning verhuurde zoals bepaald in het contract, in eerste instantie aan een gezin en nadien aan meerdere personen. Het klopte evenwel niet dat het pand als kamerwoning werd verhuurd en het klopte evenmin dat er geen werken zouden zijn uitgevoerd. Het pand werd geïsoleerd, nieuwe ramen werden geplaatst, enkel het dak moest nog worden aangepakt.

Eerste beklagde ontving echter geen verslag en wist enkel via de huurder dat er problemen waren.

De eerder per post verstuurd documenten werden nogmaals per e-mail aan eerste beklagde verstuurd met het verzoek de nodige informatie te verstrekken. Er kwam hierop echter opnieuw geen reactie waardoor hij nogmaals per gewone brief werd aangeschreven. Hierop kwam uiteindelijk wel een reactie op 6 januari 2023 in een brief per e-mail waarin eerste beklagde herhaalde dat hij het pand als eengezinswoning verhuurde en er niet van op de hoogte was dat de kamers apart werden verhuurd. De verwarming, de keuken en de badkamer werden voor verhuur vernieuwd en de zolder werd geïsoleerd. Enkel het dak op de garage moest nog vernieuwd worden doch voorlopig kreeg hij geen toegang tot het pand (waarvoor een procedure werd opgestart).

Er volgde nadien geen enkel verder bericht meer, evenmin een melding van herstel.

3.2. Bespreking van de schuldvraag

1.

De enige tenlastelegging, waarvoor beide beklagden zich moeten verantwoorden, heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning 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 in de periode van 1 maart 2020 tot en met 11 februari 2022, gepleegd te

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, § 1, eerste 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."*

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken van zijn de categorie II of III.

Bij alle vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken woning opgesomd in de enige tenlastelegging betrof het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld of gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De meeste gebreken waren tevens van die aard dat zij reeds lange tijd, minstens vanaf het begin van de respectievelijke incriminatieperiodes, moeten aanwezig geweest zijn. Het feit dat de woning eerder reeds ongeschikt werd verklaard, bevestigt dit.

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

2.

Eerste beklaagde betwistte de feiten op de zitting van 4 maart 2024 verwijzend naar de huurovereenkomst waaruit moet blijken dat de woning uitdrukkelijk als een ééngezinswoning werd verhuurd aan een met het oog op de huisvesting van een gezin) en dus niet als een kamerwoning (waarin meerdere personen afzonderlijk zouden wonen) en verwijzend naar het feit dat er aan de woning, voor verhuur, werken werden uitgevoerd aan het dak (isolatie) en dat de verwarming, de keuken en badkamer werden vernieuwd. Enkel aan de garage moesten nog werken worden uitgevoerd.

Hij had geen weet van problemen en vernam evenmin van de huurder dat er problemen zouden zijn met het pand. Hij wist bovendien niet dat de woning verder werd verhuurd aan meerdere personen.

3.

De rechtbank wijst op het aanvankelijk proces-verbaal waarin uitdrukkelijk vermeld staat dat de woning reeds op 27 september 2018 ongeschikt werd verklaard (ongeschiktheidsverklaring werd als bijlage gevoegd aan het strafdossier) en dat er sedertdien geen conformiteit werd vastgesteld. Vermits de wijkagent nieuwe bewoning vaststelde en een erbarmelijke woonsituatie meldde, werd beslist tot een nieuw woningkwaliteitsonderzoek.

Uit dit onderzoek van 12 oktober 2021 is de erbarmelijke woonsituatie opnieuw gebleken.

Er werden tal van ernstige gebreken vastgesteld en gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken waardoor de woning (of kamers) ongeschikt en onbewoonbaar was. De woning voldeed aldus (nog steeds) niet aan de minimale kwaliteitsvereisten van een conforme woning. Desondanks werd de woning opnieuw verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld (rechtstreeks of via een tussenpersoon) en effectief bewoond.

Eerste beklagde kon niet onwetend zijn over de gebreken en hoorde hier kennis van te hebben. Hij had als verhuurder trouwens het recht om de verhuurde goederen te betreden om zich van de staat en het onderhoud ervan te vergewissen. Indien hij dit niet of onvoldoende deed, is dit enkel aan hemzelf te wijten. Als verhuurder had hij ook niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning te verhuren die voldeed aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten, maar was hij ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand.

De omstandigheid dat de huurders niet (onmiddellijk) begonnen te klagen over gebreken is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Nog afgezien van de omstandigheid dat de huurders dikwijls geen klacht durven neerleggen bijvoorbeeld uit schrik hun woning te verliezen en niets anders betaalbaar te vinden, is hun mening of aanvoelen over de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de woning geenszins schuldbevrijdend.

Voor de rechtbank lijkt het geen twijfel dat eerste beklagde kennis had of minstens moest hebben van de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning naar aanleiding van de beslissing tot ongeschiktverklaring van /an 27 september 2018 en dat hij zich aldus niet achter beweerde onwetendheid kan verschuilen. Eerste beklagde diende toen minstens de nodige stappen te ondernemen om de woning, na de vereiste aanpassings- en verbeteringswerken, opnieuw geschikt te laten verklaren alvorens terug over te gaan tot verhuur. Dat eerste beklagde, zoals hij op de zitting verklaarde, werken liet uitvoeren doet geen afbreuk aan de objectieve vaststellingen van de wooninspectie naar aanleiding van het woningkwaliteitsonderzoek van 12 oktober 2021 waar (opnieuw) tal van (ernstige) gebreken werden vastgesteld, niettegenstaande de woning opnieuw werd verhuurd.

Eerste beklagde had deze gebreken bovendien kunnen en moeten opmerken, op zijn minst vooraleer de woning opnieuw te verhuren (naar aanleiding waarvan doorgaans een intredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt). Het gaat immers, onder meer, om gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. De rechtbank hecht geen geloof aan het feit dat eerste beklagde geen kennis zou hebben gehad van dergelijke ernstige gebreken waarvan het bestaan ervan op zich niet werd betwist.

Voor het ten laste gelegde misdrijf is slechts (algemeen) opzet vereist als moreel element. Beklagde handelde met kennis van zaken en zonder dat hij rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Beklagde handelde bewust en zonder dwang. Het moreel bestanddeel is aanwezig.

Aan de constitutieve elementen van de strafrechtelijke inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is voldaan. De rechtbank acht het feit van de enige tenlastelegging dan ook bewezen in hoofde van eerste beklagde.

4.

Tweede beklagde betwist de tenlastelegging verwijzend naar de verantwoordelijkheid van eerste beklagde als eigenaar en naar het feit dat zij onwetend was over de administratieve toestand van de woning van eerste beklagde nu zij op geen enkel moment door hem zou zijn geïnformeerd over de ongeschiktheidverklaring van 27 september 2018. Bovendien beschikte zij niet over de expertise van een wooninspecteur en kon zij naar eigen zeggen zelf niet evalueren of de woning van eerste beklagde voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Tweede beklagde beroept zich op onoverwinnelijke rechtsdwaling.

5

Een rechtsdwaling over de strafbaarheid van een handeling is slechts onoverwinnelijk indien uit de concrete elementen van de zaak kan afgeleid worden dat elk normaal, voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedwaald. De loutere goede trouw volstaat niet om een dwaling op te leveren, er mag beklagde geen fout treffen m.b.t. zijn verkeerd begrip of de afwezigheid van enig begrip betreffende de feitelijke aspecten van zijn gedraging en/of het strafbaar karakter ervan.

6

De rechtbank stelt vast dat tweede beklagde een tijdelijke huisvesting zocht voor haar werknemers en daartoe in eigen naam een huurovereenkomst met eerste beklagde afsloot.

Van een toekomstige huurder mag verwacht worden dat hij de woning, voorwerp van de huurovereenkomst, op voorhand inspecteert en naziet op eventuele essentiële gebreken. Dit geldt in het bijzonder wanneer de huurder het opzet heeft om de woning onder te verhuren en dus voor bewoning ter beschikking te stellen aan derden (*in casu* werknemers). Alsdan heeft de onderverhuurder dezelfde verplichtingen inzake het naleven van de minimale kwaliteitsnormen voor conforme woningen.

De rechtbank herhaalt dat het, onder meer, gaat om gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaken en dus geen minimale gebreken. Bovendien bleek uitdrukkelijk uit de huurovereenkomst dat de woning bestemd werd als een ééngezinswoning en derhalve niet was uitgerust om te worden verhuurd aan meerdere individuele bewoners.

Tweede beklagde erkende onvoorzichtig te zijn geweest bij het afsluiten van de huurovereenkomst doch niet wetens en willens te hebben gehandeld.

7.

De rechtbank meent dat er geen sprake is van onoverwinnelijke dwaling en dat tweede beklagde de verantwoordelijkheid had om zich op voorhand te informeren omtrent de mogelijkheid om de woning onder te verhuren aan meerdere individuele bewoners en of de woning wel beantwoordde aan de meest essentiële kwaliteitsnormen alvorens ze onder te verhuren. Voor het ten laste gelegde misdrijf is slechts (algemeen) opzet vereist als moreel element. Tweede beklagde handelde met kennis van zaken en zonder dat zij rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt. Beklagde handelde bewust en zonder dwang. Het moreel bestanddeel is aanwezig. Dat tweede beklagde niet op de hoogte was van de ongeschiktheidverklaring doet daaraan geen afbreuk.

De rechtbank acht het feit van de enige tenlastelegging in hoofde van tweede beklagde bewezen en zal haar ervoor veroordelen.

3.3. Straftoemeting

1.

De in hoofde van beklaagden bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat voor deze feiten samen bij toepassing van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek slechts één straf dient te worden opgelegd.

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

Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, maar moet deze ook preventief werken. De sanctionering moet dan ook van aard zijn beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hen 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 met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen brengt risico's mee op het vlak van veiligheid en gezondheid van de bewoners. Met het verhuren van de woning deden beklaagden ook aan oneerlijke concurrentie ten aanzien van verhuurders die wel de nodige inspanningen en investeringen doen.

3.

Eerste beklaagde is jaar oud en heeft nog een blanco strafregister. De hierna bepaalde geldboete en verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen is voor eerste beklaagde passend en noodzakelijk om hem de ernst van de feiten te doen inzien en om herhaling te voorkomen. Gelet op zijn nog gunstig strafverleden, verleent de rechtbank eerste beklaagde de gunst van het gewoon uitstel voor een deel van de opgelegde geldboete.

Tweede beklaagde heeft eveneens een blanco strafrechtelijk verleden. Uit de feiten blijkt dat tweede beklaagde, eens kennis van de herstellvordering, actie ondernam om aan de illegale situatie een einde te maken door de huurovereenkomst met eerste beklaagde te beëindigen. De hierna bepaalde geldboete en verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen is voor tweede beklaagde passend en noodzakelijk om haar de ernst van de feiten te doen inzien en om herhaling te voorkomen. Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling, zoals door tweede beklaagde gevraagd, is hiertoe niet passend en effectief. Gelet op haar nog gunstig strafverleden, verleent de rechtbank tweede beklaagde wel de gunst van het gewoon uitstel voor een deel van de opgelegde geldboete.

3.4. Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op:

- de huuropbrengsten voor eerste beklaagde gedurende de periode van 1 maart 2020 tot en met 11 februari 2022 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 800,00 euro = **9.600,00 euro**,

- de huuropbrengsten voor tweede beklaagde.

Kamer 1/1 gedurende de periode van 1 oktober 2011 tot en met 12 oktober 2021 of ½ maand aan een maandelijkse basishuurprijs van 300,00 euro = **150,00 euro**;

Kamer 1/2 gedurende de periode van 17 april 2021 tot en met 12 oktober 2021 of 6,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 300,00 euro = **1.950,00 euro**;

Kamer 1/3 gedurende de periode van 1 oktober 2011 tot en met 12 oktober 2021 of ½ maand aan een maandelijkse basishuurprijs van 300,00 euro = **150,00 euro**.

Deze berekening komt de rechtbank correct voor. Tweede beklaagde gedroeg zich naar de wijsheid inzake dit aspect.

2.

Het bewezen misdrijf heeft voor beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zouden blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Nu de rechtbank geen enkele reden heeft om te twijfelen aan de huurprijzen die door de huurders werden opgegeven, baseert de rechtbank zich wel degelijk louter op deze verklaringen in de gevallen dat er geen contract kon worden voorgelegd. Het staat bovendien vast en wordt niet betwist dat beklaagden niet gratis verhuurden.

De uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank wel tot gevolg dat eerste beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Het blijkt inderdaad niet dat woekerhuurprijzen werden gevraagd. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van eerste beklaagde tot **4.300 euro**.

4. HERSTELVORDERING

1.

De wooninspecteur vordert het herstel van het pand in _____ namelijk de herbestemming of de sloop nu de principiële herstelmaatregel niet kan worden toegepast ingevolge de stedenbouwkundige inbreuk ingevolge de opsplitsing van het pand in drie kamers zonder daarvoor over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken.

Er kwam geen melding van herstel door beklaagden.

2.

Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: "*Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.*"

Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen.

De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf. De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt. Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid. Indien dit integraal herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbepanning of de sloop te bevelen.

Inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw is er geen beletsel om een persoon te veroordelen die geen eigenaar is, geweest is, of niet meer is. De veroordeling tot herstel moet worden uitgesproken tegen degene die de inbreuk beging. Dat de betrokkene geen eigenaar (meer) is, is louter een probleem van uitvoering maar belet niet diens veroordeling

3.

Met betrekking tot het pand van eerste beklagde stelde de wooninspecteur een stedenbouwkundige inbreuk vast, namelijk het opsplitsen van de woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw.

Wanneer de rechtbank vaststelt dat het pand niet in aanmerking komt voor het gevorderde herstel door de gebreken weg te werken waardoor het pand regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld, kan het deze vorm van herstel niet bevelen gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten.

Het pand werd immers zonder de vereiste vergunningen verbouwd tot een kamerwoning, wat in strijd is met artikel 4.2 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Beklaagden kunnen wat het pand betreft, bij wijze van herstel niet veroordeeld worden tot het plegen van een omgevings- (namelijk: stedenbouwkundig) misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen.

Om het herstel te realiseren, moeten de beklagden dus ofwel het pand op het adres
een andere bestemming geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel het pand slopen, tenzij dit op wettelijke gronden verboden is.

4.

Deze herstellvordering verhindert evenwel niet dat beklagden een stedenbouwkundige vergunning bekomen én uitvoeren waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te bevelen wegvalt

In dat geval dienen beklagden de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en alle gebreken aan het onroerend goed weggewerkt zijn zodat de woning conform is en eventuele overbewoning beëindigd wordt.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan.

Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklagden krijgen een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis. Een hersteltermijn van tien maanden, te rekenen vanaf heden, is voldoende om de vastgestelde gebreken in het pand te kunnen aanpakken.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank zal het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren nu het pand op dit moment niet bewoond is (de huurovereenkomst werd beëindigd).

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklagden gepleegde en bewezen verklaarde feiten mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

|

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1 Tenlasteleggingen,
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, 186, 189, 190, 190ter, 194, 195, 226, 227;
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66, 79, 80;
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; (opdeciemen);
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

Eerste beklagde

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- veroordeelt eerste beklagde hiervoor tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdeciemen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent eerste beklagde **GEWOON UITSTEL** van de **HELFT** (zijnde 250,00 euro, verhoogd met 70 opdeciemen (x 8) en gebracht op 2.000,00 euro) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar;
- wijst eerste beklagde erop 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 lastens eerste beklagde een bedrag van **4.300,00 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank.

- spreekt in hoofde van eerste beklagde 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 eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,90 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt eerste beklagde, 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 **24,00 euro**.

* * *

Tweede beklagde

De rechtbank:

- verklaart tweede beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- veroordeelt tweede beklagde hiervoor tot een **GELDBOETE** van **24.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **3.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent tweede beklagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 20.000,00 euro (zijnde 2.500,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar;
- wijst tweede beklagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000,00 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad;

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklagde een bedrag van **2.250,00 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen;

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank

- spreekt in hoofde van tweede beklagde 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 tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,90 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt tweede beklagde, 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 **24,00 euro**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklagde hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **299,24 euro**.

HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt aan eerste en tweede beklagde op vordering van de wooninspecteur om het pand gelegen op het adres _____ te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre een pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021.
- beveelt dat het herbestemmen/slopen en eventueel herstellen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per veroordeelde per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden,
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3 33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden.

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 **22 APRIL 2024** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit.

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

Met bijstand van griffier