



Vonnisnummer / Griffinummer 1 1629/2022
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 25 april 2022
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 19CO48898 Dossiernummer 21D002819 Nottiernummer parket

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

BURGERLIJKE PARTIJEN:

geboren te _____) op
en dienst echtgenote

geboren te Kinshasa) op
ingeschreven te _____

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

tegen:

BEKLAAGDEN:

1043 1. _____, RRN
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____

1044 2. _____, RRN
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
Zelfstandige
ingeschreven te _____

beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____

1045 3. _____, RRN
geboren te _____ op _____
van _____
ingeschreven te _____

beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____

1046 4. _____, RRN
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

beklaagde, die verstek laat gaan

1. TENLASTELEGGINGEN

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

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____ en van _____, geboren te _____ op _____ beiden wonende te _____, van _____, geboren te _____ op _____, wonende te _____ en van _____, geboren te _____ op _____ wonende te _____, door aankoop als bouwgrond door de huwgemeenschap _____, bij akte verleden door notaris _____ op _____ en, na oprichting van het gebouw in _____, door overdracht van de blote eigendom aan _____ en _____ bij schenkingsakte van 29/08/2006 verleden door notaris _____ te _____,

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27 te hebben verhuurd aan _____

en

te _____ in de periode van 1 juli 2018 tot en met 7 juni 2019 (st. 5-6, 10, 105, 136-142, 188-189, 197, 236-237)

door _____,

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27/3 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 april 2016 tot en met 7 juni 2019 (st. 7, 11, 105, 148, 189, 197-198, 236-237)

door _____,

3 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27/4 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 7 juni 2019 (st. 149-154, 189-190, 236-237, 248-253)

door _____,

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27/4 (kamer 1/2) te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 november 2018 tot en met 7 juni 2019 (st. 8, 11, 105, 236-237)

door _____,

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27/4 (kamer 1/3) te hebben verhuurd aan _____

te _____ op 7 juni 2019 (st. 8, 105, 236-237)

door _____,

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning 27/5 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 oktober 2014 tot en met 7 juni 2019 (st. 9-10, 105, 156-161, 162, 190, 198, 236-237)

door _____,

(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 euro, zijnde 77 442 euro of 38.721 euro elk

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:

Zie st.12-13 strafdossier

-huuropbrengst woning 27 in de periode van 01.07.2018 tot en met 07.06.2019 of 11 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 720 euro, zijnde 7.920 euro

-huuropbrengst woning 27/3 in de periode van 01.04.2016 tot en met 07.06.2019 of 38 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 655 euro per maand, zijnde 24.890 euro

-huuropbrengst woning 27/4 in de periode van 01.10.2018 tot en met 07.06.2019 of 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 720 euro, zijnde 5.760 euro

-huuropbrengst woning 27/5 in de periode van 01.10.2014 tot en met 07.06.2019 of 56 maanden

- aan een maandelijkse huurprijs van 680 euro in de periode van 01.10.2014 tot 31.05.2017 of 32 maanden, zijnde 21.760 euro
- aan een maandelijkse huurprijs van 713 euro in de periode van 01.06.2017 tot en met 07.06.2019 of 24 maanden, zijnde 17.112 euro

* * *

2. PROCEDURE

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

De dagvaarding werd op 10 juni 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

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

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

was niet aanwezig op de zitting en liet zich evenmin vertegenwoordigen alhoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard. Hij liet aldus verstek.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

Op 8 februari 2019 ging de politie samen met een maatschappelijk assistent ter plaatse bij en in het kader van een sociaal onderzoek. Deze familie woonde in een appartement in de in Tijdens de rondgang in het appartement viel het op dat er in de badkamer en slaapkamer zwarte schimmels aan het plafond en waterdruppels hingen. In de slaapkamer was de volledige onderkant van de muur vol zwarte schimmel. Er hing een enorm muffe geur. Ze hadden een vermoeden dat dit door opstijgend vocht kwam. De vensters waren volledig aangeslagen verklaarde dat hij al meermaals de verhuurder had gecontacteerd maar dat deze geen stappen wou ondernemen.

Op 14 februari 2019 werd er telefonisch contact opgenomen met . Er werd een boodschap ingesproken op voicemail. Op 12 maart 2019 had nog geen contact opgenomen. stond gekend voor huisjesmelkerij (2008).

verklaarde op 17 mei 2019 dat er een vochtprobleem was in het appartement reeds van in het begin. Tijdens de wintermaanden waren de problemen echt begonnen. Er was niet echt verwarming in de kamers, enkel in de keuken en in de woonkamer. Ze hadden contact opgenomen met , maar hij lachte de problemen weg. Hij zei dat dit een klein probleem was en dat ze maar meer moesten verluchten Hij betaalde 680 euro per maand plus 40 euro voor de lasten Die 40 euro was voor de gemeenschappelijke lasten maar hij begreep niet goed waarvoor die gebruikt werden. Soms kwam er wel iemand de gangen poetsen. Hij vond de prijs heel duur, zeker met de problemen.

Op 21 juni 2019 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij als tussenpersoon optrad bij de verhuring van het appartement. De eigenaars waren en . Hij had geen kennis van vochtproblemen in het appartement. Ze hadden hem niets laten weten. had hem deze week gebeld voor een afspraak. Als ze niet verluchten dan komt er schimmel. Het klopte dat hij in 2008 veroordeeld werd ir voor huisjesmelkerij. In die zaak zat hij ertussen omdat hij het contract had opgesteld.

2.

Op 7 juni 2019 begaf de wooninspectie zich naar de woning in de in . Het pand was onderverdeeld in zes woningen. Eén van de woningen was een kamerwoning met 3 kamers. De bewoners van de kamerwoning zijn buitenlandse arbeiders die gehuisvest worden door hun werkgever. Hun samenwonen is niet duurzaam waardoor de woning beschouwd wordt als kamerwoning Het gebouw had 0 strafpunten.

Woning 27 had 56 strafpunten en werd bewoond door , een vluchteling. Er werd ernstige schimmelvorming vastgesteld op de plafonds in de leefkamer, slaapkamer 1 en 3 en badkamer door condenserend vocht. In slaapkamer 3 en de leefkamer was er schimmel op de muur. Er was ook schimmel op de voegen tussen de tegels op de badkamermuur. In de scheidingsmuur tussen slaapkamer 1 en de badkamer werd er onderaan een verhoogde vochtwaarde gemeten (opstijgend vocht). Op een aantal plaatsen waren de elektrische geleiders niet afdoende afgeschermd voor aanraking. Er was geen onderverluchting bij verbranding in de open haard. De verwarmingselementen waren beschadigd en de dampkap ernstig beschadigd.

Woning 27/1 had 42 strafpunten en leek niet meer bewoond.

Woning 27/2 had 40 strafpunten en was onbewoond.

Woning 27/3 had 19 strafpunten en werd verhuurd aan

Woning 27/4 betrof de kamerwoning. De kamers hadden geen lavabo met koud en warm water, geen conforme mogelijkheid tot verwarmen, geen eigen brievenbus en bel, niet voldoende rookmelders. In twee kamers was er schimmelvorming. De kamers hadden 106, 121 en 106 strafpunten. De gemeenschappelijke badkamer had 12 strafpunten (schimmel en geen warm water). De gemeenschappelijke keuken had 54 strafpunten (o.a. geen onderverluchting bij verbrandingstoestel, geen warm water) en het gemeenschappelijk toilet had 9 strafpunten

Woning 27/5 werd bewoond door . De woning had 31 strafpunten.

Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's waren alle woningen onbewoonbaar.

De woning 27 werd bewoond door , (minderjarig) en . Er werd een huurcontract afgesloten met en vanaf 1 juli 2018 voor 680 euro per maand. was de conciërge. Met hem werd het contract gesloten en hij was de contactpersoon. De huurders kenden de eigenaars niet. De problemen waren vocht en schimmel in de kamers. was komen kijken toen de dampkap stuk was door een vlam die ontstond tijdens het grillen op het vuur. Dirk had gezegd dat ze dit zelf moesten herstellen. Ze gingen verhuizen naar een sociale woning.

Huurder verklaarde dat hij er woonde sinds april 2016. De verhuurder was . Hij ging met een huurcontract aan. De eigenaar voerde soms werken uit. Hij betaalde 650 euro per maand. Hij had geen problemen met het appartement.

Huurder verklaarde dat hij huurde sinds oktober 2014. Het contract werd afgesloten met de eigenaars en . Met hen had hij weinig contact. De verhuring werd geregeld door had het contract afgesloten en hij was de contactpersoon. In het begin was de huurprijs 650 euro per maand. Door indexatie is de huurprijs sinds ongeveer twee jaar 713 euro. Hij had niet echt klachten over de woning behalve dat er veel tocht binnenkwam langs de ramen. Hij had dit probleem gemeld aan de verhuurder en die zei dat hij er naar ging kijken maar er was nooit iets gebeurd. De woning was moeilijk te verwarmen. Toen de boiler kapot was zijn ze die wel snel komen vervangen. Eind deze maand ging hij verhuizen.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 25 juli 2019.

3.

Op 27 september 2019 werd verhoord. Hij deed sinds 2004-2005 de verhuring voor de familie . Hij stelt de contracten op, doet de contacten met de huurders en volgt de betalingen op. De contracten stonden op naam van de eigenaars maar hij tekende in opdracht van de eigenaars. In 2008 was hij van zelfstandige overgegaan op BVBA. Hij is zelfstandig zaakvoerder van . De betaling gebeurde op een derdenrekening. Hij schreef maandelijks de huurgelden over op de rekening van de eigenaars. Hij stelde de eigenaars op de hoogte van problemen en ze beslisten dan samen met hem wat er moest gebeuren. Hij ging niet spontaan langs in het pand, maar enkel bij meldingen of problemen.

Hij verklaarde dat er voor hem geen structureel probleem was maar eerder een bewonersproblematiek. De mensen die in de woning op het gelijkvloers links (woning 27) woonden ventileerden te weinig waardoor er een probleem was met condensatie. Intussen werd de schimmel verwijderd door de eigenaar. Er was ook een brand geweest in woning 27. De bewoners hadden hen hier niet van op de hoogte gebracht. Intussen werd de elektriciteit hersteld en gekeurd en werden er rookmelders geplaatst. De huurders van woning 27 waren intussen vertrokken. Ze hadden de opzegtermijn niet gerespecteerd.

De laatste huur werd betaald begin juli voor de maand juni. Nadat ze vertrokken waren werd alles in orde gemaakt. Kort na de keukenbrand was hij in het appartement geweest. Hij merkte dat er heel wat schimmel op de muren stond en had aangegeven dat ze moesten ventileren. Hij was op geen ander moment in de woning geweest. Hij had geen klachten ontvangen van de bewoners. Hij dacht dat ze klacht hadden ingediend om sneller een sociale woning te krijgen.

Woning 27/1 werd niet verhuurd als kamerwoning. De woning werd verhuurd aan _____ die er zijn werknemers die in de buurt werkten liet verblijven. Hij had niet gevraagd wie er zou wonen. De bezetting wisselde waarschijnlijk.

Woning 27/2 werd niet bewoond.

Woning 27/3 werd verhuurd aan _____. De huurder had nooit geklaagd.

Woning 27/4 werd verhuurd als 1 woning aan _____. Hij kende deze persoon al van een ander gebouw, voor een andere eigenaar. Hij wist dat de woning werd ter beschikking gesteld aan werknemers. Hij wist niet hoeveel personen er zouden wonen. Hij wist niet dat dit niet kon. De huurder betaalde niet goed en stond al zeker 2.000 euro achter. Hij dacht dat hij er eens binnen geweest was voor een boiler.

Woning 27/5 werd bewoond door _____ sinds 1 oktober 2014. Er waren nooit klachten geweest.

De open haarden werden intussen afgesloten. Hij was zich niet bewust van het risico op CO-vergiftiging.

_____ werd verhoord op 8 oktober 2019. Zij was samen met haar man eigenaar (vruchtgebruiker). Hun kinderen waren naakte eigenaar. De zes appartementen werden verhuurd sinds 1 januari 1991. Vroeger deed ze de verhuur zelf maar omdat ze ouder werd had ze minstens 10 jaar geleden _____ onder de arm genomen. _____ doet alles omtrent de verhuring in samenspraak met hen. Als er een probleem gemeld wordt over een woning dan licht _____ hen in en samen beslisten ze dan wat er moest gebeuren of welke stielman aangesteld werd.

Ze kwam bijna niet in het gebouw en had geen rechtstreeks contact met de huurders. Alles gebeurde via _____.

Ze wist niet wie er precies in woning 27/4 woonde. Ze wist wel wie er in woning 27, 27/3 en 27/5 woonde. Intussen waren de zaken die aanleiding gaven tot de onbewoonbaarverklaring hersteld.

_____ werd verhoord op 8 oktober 2019. Hij verklaarde dat ze dit gebouw gebouwd hadden om te verhuren. Ze hadden het altijd goed onderhouden en waren geschrokken van de brieven van de wooninspectie. Ze hadden met man en macht de voorbije weken gewerkt om alles in orde te brengen. Het was vooral zijn vrouw die zich met de verhuring bezighield tot ze _____ hadden aangenomen. Hij was syndicus en regelde alles. Ze kwamen bijna niet meer in het pand. Alles gebeurde in samenspraak met de syndicus _____.

_____ werd verhoord op 18 januari 2021. Hij verklaarde dat hij zelfstandig vloerder was, met specialiteit zwembaden. Als hij een werf had zocht hij onderaannemers. Een werf kon 3 maanden tot 1 jaar werk geven. De onderaannemers kwamen uit het buitenland en hadden voor die periode huisvesting nodig. Hij had het appartement hiervoor gehuurd vanaf november 2018. Sinds juli of augustus 2020 huurde hij het appartement niet meer. Hij had geen werven meer in de buurt. Hij had de woning gevonden via _____.

Hij was een vriend van hem. Hij had hem verteld dat hij een huis zocht voor zijn onderaannemers. _____ wist waarvoor hij de woning nodig had. Hij had nooit contact gehad met de eigenaars. Hij was voor het afsluiten van het contract in de woning geweest en had een beetje vocht in de keuken opgemerkt. _____ had gezegd dat dit kwam doordat de woning leeg stond. Hij was nadien soms nog in de woning geweest om iets te bepreken met de onderaannemer. Hij dacht dat er altijd maximaal drie personen gewoond hadden. Er waren nooit klachten geweest over de woning.

4.

Op 25 mei 2020 ging de wooninspectie ter plaatse na een melding van herstel. Twee woningen (27/1 en 27/4) konden niet worden onderzocht bij gebrek aan toestemming van de bewoners

Er werden geen gebreken vastgesteld aan het gebouw.

In woning 27 werd er nog lichte schimmelvorming vastgesteld (3 strafpunten).

In woning 27/1 werden geen gebreken vastgesteld. De elektriciteit en het water stond af en kon niet worden getest.

Bij woning 27/3 was de brievenbus niet afsluitbaar (1 strafpunt).

In woning 27/5 werden geen gebreken vastgesteld.

Op 18 januari 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel. De wooninspectie ging op 19 januari 2021 ter plaatse. De woningen waren nog steeds niet conform. Er kon onder meer niet vastgesteld worden of er voldoende dakisolatie was. Er werd wel vastgesteld dat de woning 27 bus 4 opnieuw tot een ééngezinswoning werd omgevormd. Hiermee werd een einde gesteld aan de stedenbouwkundige inbreuk.

Op 2 juni 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel. Op 22 juni 2021 ging de wooninspectie ter plaatse. Het herstel werd vastgesteld. De zes woningen waren conform.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Eerste, tweede en derde beklagde moeten zich verantwoorden wegens de verhuur van vier woningen in het pand ir die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen en vierde beklagde moet zich verantwoorden wegens de onderverhuur van een kamerwoning in het pand ir die niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsnormen

en verklaren dat zij totaal niet op de hoogte waren van de gebreken en zij hadden aangenomen om de appartementen te beheren en hen op de hoogte te brengen van eventuele herstellingen die zich opdrongen. Ze hadden te goeder trouw gehandeld door zich te laten bijstaan door een professional. Ze hadden ook geen kennis van de onderverhuur door Nu er geen enkel bewijs van fout of opzet zou zijn, vragen beklagden de vrijspraak.

betwist de materiële elementen niet, maar vraagt de vrijspraak omdat het moreel element niet aanwezig zou zijn in zijn hoofde. Hij meent dat hij niet onachtzaam is geweest: er was voor de stad geen conformiteitsattest vereist, na zijn prospectie werden de appartementen steeds proper en gekuist verhuurd aan nieuwe huurders en de huurders hadden nooit geklaagd.

2.

De verschillende feiten van de enige tenlastelegging A hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van woningen of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 3, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

Op 7 juni 2019 stelde de wooninspectie ernstige gebreken en verhuur vast bij vier van de zes woningen in het pand gelegen in de _____ in _____, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De betrokken woningen waren ook onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. De vier woningen waren aldus ook onder de nieuwe regelgeving in elk geval niet conform.

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

3.

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 7 juni 2019, staat het vast dat er vier woningen werden verhuurd die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De omstandigheid dat sommige bewoners geen klachten hadden over de kwaliteit is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Vaak zijn huurders niet op de hoogte van de reglementaire bepalingen ter zake, zodat hun mening of aanvoelen over de kwaliteit en veiligheid van de woning of de kamer(woning) geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend is.

Ook indien rekening gehouden wordt met de schade die de huurders veroorzaakten of erger maakten door een brand niet te melden of niet voldoende te verluchten, stelt de rechtbank vast dat de gebreken talrijk en ernstig genoeg waren om niet te voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en er nog steeds tot onbewoonbaarheid zou besloten geweest zijn. De rechtbank meent inderdaad dat een gebrekkige verluchting mede moet geleid hebben tot de wel zeer ernstige schimmelvorming. Anderzijds is de rechtbank ervan overtuigd dat de condensatieproblematiek ook het gevolg is van een structureel probleem met isolatie en verwarmingsmogelijkheden waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Bovendien werd er ook opstijgend vocht vastgesteld in woning 27, wat steeds een verantwoordelijkheid is van de verhuurder en ook heeft bijgedragen tot verhoogde vochtigheid en schimmelvorming.

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

De Vlaamse Wooncode vermeldt als strafbare personen zowel de rechtstreekse verhuurder, onderverhuurder of diegene die de woonentiteit te huur of ter beschikking stelt als diegene die dit via tussenpersonen doet. Eén verhuring of terbeschikkingstelling kan meerdere strafbare personen opleveren. Het daderschap is door de Vlaamse Wooncode ruim opgevat.

en kunnen zich als eigenaars niet verschuilen achter hun rentmeester vermits zij zelf de opdrachtgevers zijn tot verhuur. Zelfs indien zij niet op de hoogte zouden zijn van de vastgestelde gebreken, zijn zij onachtzaam geweest door nagelaten te hebben te controleren of de woningen aan de kwaliteitsnormen voldeden zowel bij aanvang van de verhuring als tijdens de verhuring. Er werden structurele gebreken vastgesteld bij bepaalde woningen zoals een gebrek aan onderverluchting, opstijgend vocht, niet afgeschermd elektrische geleiders, niet voldoende rookmelders en geen warm water. Ook werd kamerverhuur vastgesteld in een woning die hier niet voor geschikt was. Voor al deze aspecten droegen zij wel degelijk een strafrechtelijke verantwoordelijkheid. Zij lieten toe dat hun rentmeester verhuurde aan een werkgever die de woning als kamerwoning gebruikte voor zijn onderaannemers. Beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet aannemelijk. De misdrijven kunnen hen worden toegerekend.

kwam in de woningen en deed prospectie alvorens de woningen aan de nieuwe huurders werden ter beschikking gesteld. Beklaagde was aldus op de hoogte van de toestand van de woningen en kan zich niet verschuilen achter het feit dat hij geen eigenaar was. Uit zijn verklaring en de verklaring van blijkt dat beklagde op de hoogte was van het feit dat de woning als kamerwoning zou gebruikt worden terwijl deze woning hiertoe niet uitgerust was. Hij heeft als professional blijkbaar nagelaten om te controleren of de woningen blijvend aan de woningkwaliteitsnormen voldeden. Indien hij gebreken vaststelde had hij deze moeten melden aan de eigenaars en moeten weigeren om huurovereenkomsten af te sluiten, wat hij niet heeft gedaan. Beklaagde maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet aannemelijk. De misdrijven kunnen hem worden toegerekend.

trad op als onderverhuurder voor de woning 27/4. Deze woning was niet geschikt om dienst te doen als kamerwoning en had hierdoor vele gebreken. Er was tevens schimmel, geen warm water en geen onderverluchting bij het verbrandingstoestel. De schuld van vierde beklagde aan de tenlasteleggingen A.4 en A.5 staat vast.

3.3 Straftoemeting

1.

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

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagden ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.



Personen die onroerende goederen verhuren 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.

2.

Eerste beklagde is 71 jaar oud en heeft een blanco strafregister
Derde beklagde is 71 jaar oud en werd reeds éénmaal veroordeeld voor een zedenmisdrijf en éénmaal voor een verkeersinbreuk.
Gelet op het blanco strafverleden van en nu nog niet werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten en tevens rekening houdend met het thans bereikte herstel en de tijd die reeds verstreken is sinds de feiten, gaat de rechtbank in op de vraag van eerste en derde beklagde om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. De rechtbank meent dat het niet nodig is om deze beklagden een effectieve straf op te leggen om herhaling te voorkomen en bovendien worden zij reeds gestraft door de hierna nog uit te spreken verbeurdverklaringen.
en moeten beseffen dat dit een gunst is en dat er hen alsnog een straf kan worden opgelegd indien zij tijdens de proefperiode opnieuw misdrijven zouden plegen.

Tweede beklagde is 67 jaar oud en werd reeds viermaal veroordeeld voor verkeersinbreuken. In 2011 werd hij correctioneel veroordeeld voor een stedenbouwinbreuk. Gelet op deze eerdere veroordeling voor gelijkaardige feiten en nu van een professional die dagdagelijks met verhuur bezig is meer aandacht en kennis mag verwacht worden van de regelgeving inzake woningverhuur, gaat de rechtbank niet in op de gevraagde gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling. De rechtbank legt voor tweede beklagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6 samen.

De hierna bepaalde geldboete is passend en noodzakelijk om herhaling te vermijden. Er is geen reden om beklagde de gunst van het uitstel te verlenen. De rechtbank houdt bij het bepalen van de geldboete wel rekening met de tijd die reeds verstreken is sinds de feiten.

Vierde beklagde is 53 jaar oud en werd reeds tweemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken. De rechtbank legt voor vierde beklagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.4 en A.5 samen.

Gelet op de flagrante inbreuk die beklagde pleegde op de woningkwaliteitsnormen door verschillende arbeiders te laten wonen in een woning die daartoe totaal ongeschikt was, legt de rechtbank de hierna bepaalde geldboete op om beklagde de ernst van de feiten te doen inzien en herhaling in de toekomst te vermijden. De rechtbank houdt bij het bepalen van de geldboete wel rekening met de tijd die reeds verstreken is sinds de feiten.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen van en werden door het openbaar ministerie begroot op 77.442 euro of elk 38.721 euro. Het bedrag maakt de totale huuropbrengst uit van de vier woningen gedurende de vervolgde periodes

Beklaagden verzochten deze verbeurdverklaring niet uit te spreken omdat niet bewezen zou zijn dat de woningen reeds voor de vaststellingen door de wooninspectie niet in overeenstemming zouden geweest zijn met de minimale woonkwaliteitsvereisten.

Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Het misdrijf is bewezen gedurende een periode van elf maanden. De burgerlijke partijen werden door het bewezen misdrijf benadeeld, maar hebben wel gedurende elf maanden beperkt huurgenot gehad. De rechtbank bepaalt het huurgenot in billijkheid op 360 euro per maand zoals ook voorgesteld door de burgerlijke partijen zelf. De burgerlijke partijen kunnen aanspraak maken op een schadevergoeding van 360 euro x 11 maanden = 3.960 euro.

De rechtbank neemt aan dat de burgerlijke partijen moreel leed hadden gedurende de bewezen periode waarin zij in een ongeschikte en onbewoonbare woning leefden. Het is van algemene bekendheid dat wonen in een woning met ernstige vochtproblemen en schimmel slecht is voor de luchtwegen en hun levenskwaliteit hierdoor werd aangetast. De rechtbank raamt de morele schade op 250 euro voor elk van hen.

Het komt niet bewezen voor dat er vochtschade was aan de inboedel. De burgerlijke partijen tonen dit niet aan. Deze vordering wordt afgewezen. De burgerlijke partijen zouden ook zonder de vastgestelde gebreken verhuisd zijn naar een sociale woning zodat de verhuiskosten geen rechtstreeks oorzakelijk verband hebben met de bewezen misdrijven. Ook deze vordering wordt afgewezen.

De burgerlijke partijen hebben recht op een rechtsplegingsvergoeding van 910 euro. De rechtbank heeft deze vergoeding bepaald op het toegekende bedrag in plaats van het gevorderde bedrag nu het gevorderde bedrag overgewaardeerd werd.

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

5. 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;

Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66;

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

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

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

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

Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting);

Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,

Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van
en **BIJ VERSTEK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED**Eerste beklagde,**

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6;
- verleent eerste beklagde de gunst van de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van eerste beklagde **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **8.000 euro** verbeurd als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank:

- legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op 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 **22,00 euro**.

* * *

Tweede beklagde,

De rechtbank:

- verklaart tweede beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek,
- veroordeelt tweede beklagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);

- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens tweede beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

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

* * *

Derde beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart derde beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6;
- verleent derde beklaagde de gunst van de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **8.000 euro** verbeurd als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank:

- legt derde beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

- veroordeelt derde 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 **22,00 euro**.

* * *

Vierde beklagde,

De rechtbank:

- verklaart vierde beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.4 en A 5;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt vierde beklagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens vierde beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van vierde 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 vierde beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt vierde 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 **22,00 euro**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste, tweede en derde beklagde hoofdelijk tot 90%** en vierde beklagde tot **10%** van de kosten tot op heden in hun geheel begroot op **393,05 euro**.

HERSTELVORDERING

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

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ en _____ ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt eerste, tweede en derde beklagde **hoofdelijk** om aan de burgerlijke partij _____ en _____ een definitief bedrag van **3.960 euro** te betalen voor de geleden genotsderving, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 15 januari 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt eerste, tweede en derde beklagde **hoofdelijk** om aan de burgerlijke partij _____ een definitief bedrag van **250 euro** te betalen voor de geleden morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 15 januari 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt eerste, tweede en derde beklagde **hoofdelijk** om aan de burgerlijke partij _____ een definitief bedrag van **250 euro** te betalen voor de geleden morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 15 januari 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt eerste, tweede en derde beklagde **hoofdelijk** tot de kosten van de burgerlijke partijen, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **910 euro**.
- houdt de beslissing over de overige 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 **25 APRIL 2022** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

_____, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van _____, substituut Procureur des Konings,
Met bijstand van griffier _____



Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie
Dendermonde, de **02 MEI 2022**
De griffier-hoofd van dienst.

APG
2

afa. griffier