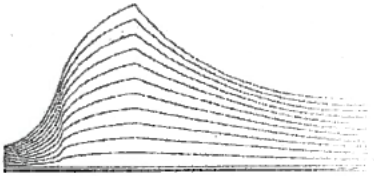


3+



1<sup>o</sup> blad



Griffienummer <b>1945 /2018</b>
Datum van uitspraak <b>25 JUNI 2018</b>
Notitienummer parket <b>DE66.RW.102600/15/GESW2</b> e.a.

Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

**OPENBAAR MINISTERIE**

**BEKLAAGDEN**

3057 1. [ ] zelfstandige, geboren te [ ]  
op [ ], wonende te [ ] ;

⇒ Ter terechtzitting van 28 mei 2018 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. M. Lippens, advocaat te Gent

3058 2. [ ] ondernemingsnummer [ ] met  
maatschappelijke zetel te [ ]

⇒ Ter terechtzitting van 28 mei 2018 vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, mr. G. Vergauwe, advocaat te Evergem

**1. TENLASTELEGGINGEN**

A.

De eerste en de tweede

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

in het pand gelegen te [ ], kadastraal gekend als [ ]  
eigendom van [ ], geboren te [ ] op

wonende te [ ], en van [ ], ondernemingsnummer [ ]  
met maatschappelijke zetel te [ ], geregeld door de  
vestiging van een recht van erfpacht door notaris [ ] te [ ] bij akte van [ ]  
gebouw eigendom van [ ] met uitzondering van de appartementen,  
grond eigendom van [ ] voornoemd;

1. een ongeschikte en onbewoonbare kamer 1/1 te hebben verhuurd

a. aan [ ]

Te op 10.10.2015 (st. 6)

b. aan en

Te op 17.12.2015 (st. 60)

2. de ongeschikte en onbewoonbare kamers 1/2 en 1/3 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 10.10.2015 tot en met 24.05.2016 (st. 6, 60, 96)

**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 7.000 euro, zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,  
hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,  
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 7 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro per persoon of 1.000 euro per maand = 7.000 euro

\* \* \*

**2. PROCEDURE**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 28 mei 2018.

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

**3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

**3.1. De feiten**

Op 10 oktober 2015 controleert de wooninspectie het pand gelegen te  
..... De gemeenschappelijke leefruimte wordt tevens gebruikt als slaapruiimte.

Er worden de volgende gebreken vastgesteld aan het gebouw.

- De hoofdwaterkraan is niet bereikbaar. De bewoners weten de locatie niet.

Het gebouw heeft een totaal van 3 strafpunten.

Ze stelden volgende gebreken vast in de gemeenschappelijke kook-/leefruimte:

- Ontbrekende muurtegel links boven het keukenraam.
- De keuken is enkel te bereiken via kamer 1/2.

De gemeenschappelijke kook-/leefruimte heeft een totaal van 4 punten op het technisch verslag.

Ze stelden volgende gebreken vast in de gemeenschappelijke badfunctie:

- De gasgeiser (elektrische ontsteking) in de badkamer hangt binnen volume 1 van het bad. Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk de gasgeiser buiten een zone 60cm, gemeten vanaf de badrand, te plaatsen.
- De aansluiting van het lichtpunt boven de lavabo in de badkamer hangt binnen zone 2 van het bad (d.w.z. binnen 60cm van de badrand), Om een veilige aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk het lichtpunt buiten een zone 60cm, gemeten vanaf de badrand, te plaatsen. Of een lichtpunt te plaatsen met een hoge beschermingsfactor tegen vocht (vb. IPX4)

De gemeenschappelijke badfunctie heeft een totaal van 15 punten op het technisch verslag.

Het gemeenschappelijk toilet heeft een totaal van 0 punten op het technisch verslag.

Aangezien de gebreken aan de gemeenschappelijke functies een invloed hebben op de woonkwaliteit voor de bewoners van de kamers, worden deze gebreken verhoudingsgewijs doorgerekend naar de kamers. Er wordt rekening gehouden met de ernst van de gebreken aan de gemeenschappelijke functies.

- De gebreken aan de gemeenschappelijke keukenfunctie leveren een totaal op van 4 punten op het technisch verslag.
- De gebreken aan de gemeenschappelijke badfunctie leveren een totaal op van 15 punten op het technisch verslag.
- De gebreken aan de gemeenschappelijke toiletfunctie leveren een totaal op van 0 punten op het technisch verslag.

Kamer (1/1). Er worden de volgende gebreken vastgesteld.

- De lavabo met toevoer van warm en koud water ontbreekt.
- De kamer is niet afsluitbaar.
- Er zijn te weinig brievenbussen en deurbellen.
- Deze kamer is op basis van het aantal lokalen en netto-vloeroppervlakte geschikt voor 1 persoon. Op datum van onderzoek werd de kamer bewoond door 3 personen.

Een psychosociale factor als de woningsdichtheid (overbewoning) kan stress induceren, iets wat onmiskenbaar een invloed heeft op de fysieke gezondheid. Te veel personen op een te kleine oppervlakte kan aanleiding geven tot een serie ernstige ziekten waaronder vooral tuberculose, meningitis en luchtwegaandoeningen.

Deze kamer heeft een totaal van 41 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 1 persoon. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (12,44 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 persoon. Aangezien de kamer wordt bewoond door 3 bewoner(s), is deze onaangepast en overbewoond.

In kamer (1/2) worden door de inspectie de volgende gebreken vastgesteld.

- De lavabo met toevoer van warm en koud water ontbreekt.
- De gemeenschappelijke keuken is enkel bereikbaar via deze kamer.
- De kamer is niet afsluitbaar.
- Er zijn te weinig brievenbussen en deurbellen.

Deze kamer heeft een totaal van 44 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (23,73 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

In kamer 1/3 worden door de inspectie de volgende inbreuken vastgesteld.

- De lavabo met toevoer van warm en koud water ontbreekt.
- De kamer is niet afsluitbaar.
- Er zijn te weinig brievenbussen en deurbellen.
- De kamer is niet uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en/of de kamerwoning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één dergelijke rookmelder.

Deze kamer heeft een totaal van 41 punten op het technisch verslag (deel B + C + D) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de kamer eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 1 persoon. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (15,64 m<sup>2</sup>) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 persoon. Aangezien de kamer wordt bewoond door 2 bewoners, is deze onaangepast.

Woning 101 was op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 3 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw

De bewoner van 1/1, liet verstaan dat hij met nog 2 andere Poolse mannen op de kamer verblijft. In de kamer staan een stapelbed en een enkel bed.

De kamer 1/2 wordt bewoond door een man van Franse nationaliteit .

De bewoner van 1/3 bewoont kamer 1/3. Uit zijn verhoor blijkt dat hij ongeveer 3 weken in het pand verblijft. Er is geen schriftelijke huurovereenkomst. Hij werkt voor I - deze firma werkt in onderaanneming van

De bewoners betalen elk 250 euro/maand. De overige bewoners zijn op vakantie. Er wordt 250 euro afgehouden van het loon.

De woning, de kamers en de gemeenschappelijke ruimten voldoen volgens de inspectie niet aan de normen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en worden verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 20 van hetzelfde decreet.

Er werd tevens een inbreuk in de zin van artikel 6.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld: een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex RO): er werd geen vergunning aangevraagd noch bekomen voor het omvormen van twee appartement naar een appartement en een kamerwoning met kamers en gemeenschappelijke ruimten..

De verzoeker verklaart in verhoor het volgende.

- Het appartement is zijn eigendom en niet van de I . De grond is van de I maar hij heeft een recht van opstal.
- De firma I werkt in onderaanneming. De firma had slaapplekken nodig voor de mensen die bij hen werken.
- Hij was er zich niet van bewust dat er sprake is van een misdrijf. Hij vraagt geen huur en de mensen kennen elkaar. Hij dacht ook niet dat er een probleem was qua ruimtelijke ordening.
- Ze verblijven er zeker niet met zes personen.
- Alles is hersteld in functie van een zelfstandige woning.

Bij een eerste hercontrole op 24 mei 2016 voldoet kamer 1/1 aan de normen. Kamer loopt 9 strafpunten op (want een lavabo met de aanvoer van warm en koud water ontbreekt). Het is nog steeds een kamerwoning. Bij nacontrole op 17 juni 2016 komt de wooninspecteur tot de conclusie dat het gaat om een zelfstandige woning. Woning I voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Het voorstel tot minnelijke schikking werd niet betaald.

### 3.2. Grond van de zaak

Tweede beklagde is geen eigenaar of huurder van het appartement dat ter beschikking werd gesteld van aan | | : en | | . De appartementen op de eerste

verdieping van het gebouw, waaronder het bewuste appartement, werden opgericht door eerste beklagde. Dit blijkt tevens uit de erfpachtovereenkomst van 1 oktober 1986.

Tweede beklagde dient te worden vrijgesproken.

Eerste beklagde stelt het appartement ter beschikking te hebben gesteld van de onderaannemer van | | , te weten | | . Hij verklaart geen huurgeld te hebben gevraagd of te hebben ontvangen. In het licht van de tenlasteleggingen is dit niet vereist. Het ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de normen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode volstaat.

Gelet op de materiële gegevens van het strafdossier, en meer bepaald de vaststellingen van de wooninspectie waaruit het materieel element van het misdrijf blijkt, de verklaringen van beklagde alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlasteleggingen A.1.a, A.1.b en A.2 en dienen deze feiten hem dan ook te worden toegerekend. Eerste beklagde heeft zich immers niet gedragen zoals van een normaal en zorgvuldig verhuurder / ter beschikkingsteller mag worden verwacht.

### 3.3. Straftoemeting eerste beklagde

De feiten A.1.a, A.1.b en A.2 in hoofde van eerste beklagde zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform art. 65, lid 1 Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

De feiten zijn ernstig. Illegale verhuring of ter beschikkingstelling van ongeschikte en onbewoonbare panden en krotwoningen betekent een ernstige inbreuk op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit. Dergelijk handelen maakt een inbreuk op een fundamenteel grondrecht, nl. het recht op een menswaardig leven, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de grondwet. De woning dient te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse wooncode en mogen niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Eerste beklagde heeft een blanco strafregister.

Beklaagde verzoekt de rechtbank om hem de gunst van de opschorting toe te staan. Het openbaar ministerie adviseert positief m.b.t. de vraag tot opschorting. De gunst van de opschorting is te dezen te verlenen rekening houdende met:

- de omstandigheid dat de beklaagde zich in het verleden nooit schuldig heeft gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit zijn blanco strafregister, zodat de hoop gewettigd is dat beklaagde niet zal hervallen;
- beklaagde de gebreken aan het pand heeft weggewerkt;
- de maatregel van aard is om zijn sociale integratie niet in het gedrang te brengen.

Beklaagde dient wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn. De opschorting zal beklaagde er hopelijk toe aanzetten zich in de toekomst beter te gedragen, daar hij moet weten dat bij een volgende veroordeling de thans verleende opschorting kan herroepen worden. De duur van de opschorting wordt, gelet op de relatieve ernst van de feiten, vastgesteld op drie jaar. De beklaagde betuigde ter terechtzitting van 25 juni 2018 zijn instemming met de maatregel.

In hoofde van de eerste beklaagde wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van een bedrag van 7.000,00 euro, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek. De rechtbank acht het feit dat eerste beklaagde geen huur ontving echter aannemelijk gezien de bewoners verklaarden dat zij voor | werkten en | rechtstreeks 250,00 euro inhield van hun loon. De rechtbank gaat niet in op de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand wordt, behalve indien hij van de juridische tweedelijnsbijstand geniet, iedere door een strafrecht veroordeelde verdachte, in verdenkinggestelde, beklaagde, beschuldigde of voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijke persoon, veroordeeld tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds. Behalve indien zij van de juridische tweedelijnsbijstand geniet, wordt de burgerlijke partij, wanneer zij het initiatief tot de rechtstreekse dagvaarding heeft genomen of wanneer een onderzoek is geopend ten gevolge van haar optreden als burgerlijke partij en zij in het ongelijk wordt gesteld, veroordeeld tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds. Deze bijdrage bedraagt thans 20,00 euro.

#### **4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

Omdat de door de beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).



## 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, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2;  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting);

## UITSpraak

### DE RECHTBANK BESLIST OP TEGENSPRAAK

#### OP STRAFGEBIED

##### 1.

De rechtbank VERKLAART eerste beklagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A.1.a, A.1.b en A.2;

De rechtbank **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van eerste beklagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en eerste beklagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat eerste beklagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.

#### Vergoeding - kosten

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 **20,00 euro**;

Legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

\* \* \*

|

2.

De rechtbank **SPREEKT** tweede beklagde **VRIJ** voor de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlasteleggingen A.1.a, A.1.b en A.2;

\* \* \*

#### Bijzondere verbeurdverklaring

Verklaart de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring ongegrond.

#### Kosten

Veroordeelt eerste beklagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van 255,89 euro.

Legt de kosten begroot op 12,63 euro (dagvaarding 2<sup>de</sup> beklagde) ten laste van de Belgische Staat.

#### OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

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

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**VIJFENTWINTIG JUNI TWEDUIZEND ACHTTIEN**

Aanwezig:

V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,  
N. Raes, substituut Procureur des Konings,  
G. De Visscher, griffier,




G. DE VISSCHER



V. ROELANTS

Voor eensluidend afschrift afgeleverd  
aan het Openbaar Ministerie.  
Dendermonde, de 2-07-2018  
De Griffier-Hoofd van dienst.

wind  


S. D'hoë  
wvd griffier-hoofd van dienst

