



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 / 000
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 juni 2024
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 20CO46713 Rolnummer Notitienummer parket OU66.WI.100100/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Oudenaarde

Kamer O12

Vonnis

Kantoor Rechtszekerheid
Ref.

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de burgerlijke partij

de wooninspecteur – Vlaamse Wooninspectie
met maatschappelijke zetel gevestigd te

tegen:

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
Employé
ingeschreven te

beklaagd van :

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 woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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 , wonende te
, van geboren wonende te
, en van , geboren , wonende te
;

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, feiten vanaf 1
januari 2021 strafbaar gesteld door de artikelen 3.35 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te , in de periode van 20 mei 2020 tot en met 17 juni 2021

1. PROCEDURE

1

De zaak werd ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 30 mei 2024.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- de burgerlijke partij De Wooninspecteur, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr.
in de plaats van mr. , beiden advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, bij monde van substituut-procureur des Konings ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. , advocaat met
kantoor te in de plaats van mr. , advocaat met kantoor te

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

De dagvaarding werd overschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het betrokken onroerend goed gelegen is, zoals voorzien in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021

De straffvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

Op 20 mei 2020 ging de Vlaamse wooninspectie over tot controle van de woning gelegen aan _____, nadat zij door de woonconsulent van _____ werden ingelicht van een vermoeden van misdrijf.

Ter plaatse stellen zij vast dat de woning gehuurd wordt door _____. Hij ging de huur aan met de vorige eigenaars _____, hij verblijft er naar eigen zeggen al 16 jaar. Hij moet de woning verlaten van de nieuwe eigenaar, de beklaagde. Hij betaalt nu 250 euro cash per maand. De bewoner is er ingeschreven sedert 5 december 2005.

De woning werd verkocht op 19 mei 2020.

De wooninspecteurs stellen vast dat de woning niet voldoet aan de normen. Er ligt een omstandig verslag met plaatsbeschrijving voor.

De woning is structureel gebrekkig omwille van het gebrek aan warm water in de keuken, er is geen badkamer met zit- of stortbad met warm en koud water, het toilet beschikt niet over een reukafsluiter en een spoeling, het toilet bevindt zich niet rechtstreeks aansluitbaar bij de woning en is niet op een aanvaardbare manier bereikbaar via een overdekt gedeelte.

b) Beoordeling

4.

De beklaagde wordt onder de enige tenlastelegging vervolgd voor het verhuren van een niet geschikte en niet conforme woning in de periode van 20 mei 2020 tot en met 17 juni 2021.

Deze feiten waren voor 1 januari 2021 strafbaar ingevolge artikel 2 § 1, 31°, en artikel 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vanaf 1 januari 2021 waren deze feiten strafbaar ingevolge de artikelen 3.35 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De materialiteit van de feiten staat vast. De vaststellingen van de woon inspecteurs, die gelden tot het bewijs van tegendeel, worden door de beklaagde niet ontkracht of zelfs maar betwist. Het staat ook vast dat de woning werd verhuurd in de strafbare periode.

De enige tenlastelegging is bewezen. Dat de beklaagde de vastgestelde toestand niet heeft gewild of heeft veroorzaakt, doet in dit geval geen enkele afbreuk aan zijn schuld, nu hij de wederrechtelijke toestand niet heeft doen ophouden en in wezen mee in stand heeft gehouden.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagde.

c) Straftoemeting

5.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet de beklaagde ervan weerhouden in de toekomst nog zulke feiten te plegen.

Door het plegen van deze feiten heeft de beklaagde aangetoond dat hij onvoldoende respect heeft voor de geldende rechtsregels.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

De beklaagde moeten beseffen dat deze regels ook op hem van toepassing zijn.

Hij moet worden geresponsabiliseerd.

6.

De beklaagde heeft een blanco strafregister. Dit is een gunstig gegeven dat hem ten goede mag komen.

De beklaagde verzocht rekening te houden met de specifieke omstandigheden waarbinnen deze feiten plaatsvonden en verzocht om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te willen verlenen. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een gunstig advies.

Hij verwijten onder meer naar het feit dat:

- de woning werd verkocht aan de beklaagde in volgens hem onduidelijke omstandigheden, waarbij een negatief conformiteitsattest zou zijn verzwegen, evenals een onderlinge overeenkomst tussen de verkopers en de huurder om het pand te verlaten;
- een en ander zich afspeelt in volle COVID-crisis,
- de huurder het pand niet wou verlaten en de huur/bezetting uiteindelijk maar door zijn overlijden werd beëindigd;
- hij al op fiscaal vlak 'gestraft' werd,
- het pand opnieuw werd verkocht in 24 februari 2022.

Hij stelt dat hij de vastgestelde toestand niet heeft gewild of heeft veroorzaakt.

Lopende de gerechtelijke procedure werd de woning bovendien herkeurd. Er ligt een verslag voor van de Wooninspecteur van 19 april 2024 waaruit blijkt dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex wonen 2021

Gelet op het voorgaande, is er voldoende grond om in te gaan op het verzoek van de beklaagde. Het doorlopen van deze strafrechtelijke procedure op zich volstaat om hem te confronteren met het strafbaar karakter van zijn handelingen. Het opleggen van een bestraffing, zelfs met uitstel van tenuitvoerlegging, maakt dat de beklaagde niet langer over een blanco strafregister zou beschikken, wat zijn toekomstmogelijkheden op een onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. Niets belet overigens dat in geval van nieuwe delinquentie binnen de proefperiode, door de rechtbank bepaald op 3 jaar, deze feiten alsnog worden bestraft.

De beklaagde dient immers goed te beseffen dat de opschorting kan worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste een maand (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek) tot gevolg heeft gehad.

d) Bijdragen en kosten

7.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 58,90 euro bedraagt.

8.

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, en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 24 euro bedraagt.

9.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie wordt de beklaagde ook veroordeeld in de kosten, jegens de openbare partij.

3.BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

3.1. Burgerlijke partijstelling van De Wooninspecteur

10.

De benadeelde heeft zich burgerlijke partij gesteld met het oog op het bekomen van een veroordeling van de beklaagde tot het herstel van het pand, binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden, op straffe van een dwangsom en met machtiging tot ambtshalve herstel bij stilzitten van de veroordeelde, en met veroordeling tot gebeurlijke kosten van herhuisvesting.

Lopende de procedure werd het herstel vastgesteld. De burgerlijke partijstelling is zonder voorwerp

3.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

11.

Omdat het door de beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv

4.TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art. 44, 45, 65, 66, 100
 - Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, feiten vanaf 1 januari 2021 strafbaar gesteld door de artikelen 3.35 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021: art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1
 - Wet van 29 juni 1964: art. 1 en 3
 - KB van 28 december 1950
 - Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
 - Wet van 5 maart 1952
 - Burgerlijk Wetboek: art. 1382
 - Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
 - Wet van 26 juni 2000: art. 4
 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4 en 27
 - Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 194
 - Wet van 15 juni 1935
- door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSpraak

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt:

OP STRAFGEBIED

- verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en gelast, met zijn instemming, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van 3 jaar;

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- veroordeelt de beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- legt bovendien aan de veroordeelde een vergoeding op van 58,90 euro;
- veroordeelt de beklaagde tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 297,87 euro;

OP BURGERLIJK GEBIED

- stelt vast dat de vordering van de burgerlijke partij De Wooninspecteur zonder voorwerp is;

- houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 27 juni 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

-, rechter

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

met bijstand van griffier