



Griffienummer 2983 /2021
Datum van uitspraak 27 SEPTEMBER 2021
Notitienummer parket DE66.WI.101600/18/BW49 Rolnummer 21D001174 PETS Leon e.a.

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen
afdeling Dendermonde
strafzaken**

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE

BEKLAAGDEN

3560 1. _____, geboren te _____ op _____
 _____, ingeschreven te _____ van
 Belgische nationaliteit, RRN: _____

3564 2. _____, geboren te _____ op _____
 _____, ingeschreven te _____, van
 Belgische nationaliteit, RRN: _____

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 beiden vertegenwoordigd door
 mr. _____ loco mr. _____; advocaat te _____

1. TENLASTELEGGING

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

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 _____ wonende te _____
 _____, bij aankoopakte van 22/01/2019 verleden door notaris
 _____ te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____,
 _____ er

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

Te _____ in de periode van 1 januari 2013 tot en met 5 juli 2018 (vanaf aanvang huurovereenkomst wegens structureel gebrekkige woning, st. 3-5, 18-21)

door _____,

|

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

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 37.520 euro of elk 18.760 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 incriminatieperiode of 67 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 560 euro, in totaal 37.520 euro (st. 5)

* * *

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 overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 28 juni 2021.

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

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**3.1 Overzicht van de feiten**

1.

Omwille van vermoedens dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen ging de wooninspectie op 5 juli 2018 ter plaatse in het pand in de _____ in _____ In de ééngezinswoning woonde _____ met haar zoon, dochter en kleinkind. De huurprijs bedroeg eerst 560 euro en thans 597,97 euro. Ze verklaarde dat de eigenaren soms zaken herstelden maar dat er nog steeds gebreken waren: vocht insijpeling van het dak tot beneden, de vaatwas werkte niet door een probleem met de elektriciteit, de boiler was stuk en hadden ze zelf vervangen, het dak bovenaan was hersteld maar het plat dak lekte nog.

De wooninspecteur stelde 36 strafpunten vast aan het gebouw. Er waren onder meer stabiliteitsproblemen door scheuren in de buitenmuren en keldermuren, de vloeren in de kelder waren zwaar aangetast door vocht, er waren vele problemen met elektriciteit door verlengsnoeren, vocht en aanraakbare delen, de hoofdkraan van water stond onder water in de kelder, er was geen dakisolatie.

In de woning werden 91 strafpunten toegekend. Er was onder meer veel vochtschade, rot schrijnwerk, een kelder onder water en zonder leuning, loden leidingen, slecht werkende stopcontacten, geen rookmelders. Gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar.

2.

Bij brief van 30 augustus 2018 werd een herstellvordering ingeleid door de wooninspecteur bij het parket. Het college sloot zich hierbij aan.

3.

Op 18 oktober 2018 werd eerste beklaagde verhoord. Hij verklaarde samen met zijn echtgenote eigenaar te zijn van de woning in de in . Op het moment van aankoop was het pand al verouderd. Eerst had zijn zoon er met de vorige eigenares een winkel uitgebaat en nadien had hij verbouwwerken uitgevoerd. Daarna had zijn zoon er een winkel in uitgebaat en vervolgens was er 12 jaar een electronicawinkel. Er waren nooit problemen. Daarna werd het pand voor het eerst als woning verhuurd via een immokantoor. De huurster was in bemiddeling en de betalingen gebeurden via een advocatenkantoor. Toen had hij opgemerkt dat het pand niet goed werd onderhouden. Hij had dan een aantal werken uitgevoerd en een nieuw plafond gelegd in de slaapkamer in juli 2016. De huurster betaalde niet goed meer waardoor hij naar de vrederechter was gestapt. De huurster moest de woning verlaten tegen 31 december 2016 en diende geen achterstallige huur te betalen. Nadien had de huurster geld teruggekregen van de belastingen en smeekte ze hem of ze mocht blijven. Hierop hadden ze toegegeven. Nadien belde de huurster hem dat er al vier maanden een lek was in de keuken. Hij had het hersteld maar toen was al alles nat. Hij had ook nog de elektriciteit en een verwarmingsketel moeten herstellen. Dit was telkens beneden. Hij wist niet wat de toestand boven was. In de zomer van 2018 liep de huurachterstal weer op en was hij weer naar de vrederechter geweest maar de huurster kwam niet opdagen. Hij was geschrokken van de brief van de wooninspecteur maar hij was akkoord dat de woning onbewoonbaar was. Intussen had hij het pand verkocht. De nieuwe eigenaar was op de hoogte van de herstellvordering.

Andrea Volchiet verklaarde dat de huurster haar had verteld dat ze de vorige woning waar ze woonden hadden moeten verlaten toen die onbewoonbaar werd verklaard. De verhuring werd door haar man en haarzelf samen geregeld. Ze gingen altijd samen langs. De laatste keer was in oktober 2017 nadat de nieuwe verwarmingsketel was geplaatst. Toen was de woning slecht onderhouden maar ze had geen vocht gezien. De huurster meldde soms problemen maar altijd zeer laat. Ze hadden zeker rookmelders geplaatst, maar die waren verdwenen.

4.

Op 3 juni 2019 werd er een vergunning verleend voor het herinrichten van de handelswoning in de _____ in _____

Op 13 maart 2020 meldde de architect van de eigenaar dat de vloerwerken bezig waren.

Naar aanleiding van een melding van herstel door de nieuwe eigenaar _____, ging de wooninspectie ter plaatse op 18 september 2020. Er was enkel geen trapleuning aanwezig in de kelder, maar hiervan werd op 9 november 2020 nog een bewijs gevoegd. De woning beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning in de periode van 1 januari 2013 (begin verhuur aan _____) tot en met 5 juli 2018 (datum controle wooninspectie).

2.

Beklaagden verzochten de rechtbank om hen vrij te spreken aangezien aan het moreel bestanddeel van het misdrijf niet is voldaan. Zij stellen dat de woning bij het begin van de huurovereenkomst voldeed aan de kwaliteitsnormen. Dit zou blijken uit de plaatsbeschrijving waarin de huurster erkende dat de woning beantwoordde aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Bovendien waren beklaagden steeds bereid om herstellingen uit te voeren, wat zij ook gedaan hebben. Het zou steeds hun bedoeling geweest zijn om het pand goed te onderhouden. De huurster daarentegen voldeed niet aan haar onderhoudsplicht, meldingsplicht en betalingsplicht

3.

De enige tenlastelegging 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.

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"*

Bij quasi alle vaststellingen door de wooninspectie op 5 juli 2018 in de betrokken enige tenlastelegging betrof het telkens ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De woning was tevens onbewoonbaar en ongeschikt wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt.

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

4.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie van 5 juli 2018 blijkt dat de woning die beklagden verhuurden, niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen.

Ten onrechte stellen beklagden dat het pand bij het begin van de huur op 1 januari 2013 voldeed aan de door de Vlaamse Wooncode opgelegde kwaliteitsnormen en dat de later vastgestelde gebreken uitsluitend oorzaak vinden in het gedrag van de huurster die de woning slecht onderhield en de gebreken niet tijdig meldde

Vershillende van de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken zijn structureel van aard en hebben betrekking op de basisuitrusting van de woning, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. De rechtbank verwijst bij wijze van voorbeeld naar de volgende gebreken aan het gebouw en woning, die zonder enige twijfel van bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren:

- Scheuren in de muren;
- Kelder onder water;
- Geen leuning bij de keldertrap;
- Geen dakisolatie;
- Stopcontact met aardingspen die niet is aangesloten op de aardelektrode;

- Zekeringkast binnen de verboden zone van het bad en ontbrekende afdekplaatjes in de zekeringkast,
- Loden leidingen in de berging;
- de woning was niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens een rookmelder.

Bovendien waren de scheuren in de voorgevel en vensterbanken duidelijk zichtbaar voor de verhuurders die toch soms langskwamen en waren zij verantwoordelijk voor deze herstellingen van structurele aard. Dat zij soms andere herstellingen deden aan het pand doet geen afbreuk aan de vele gebreken die werden vastgesteld door de wooninspectie.

Ook een louter contractueel document als de plaatsbeschrijving kan geen afbreuk doen aan objectieve vaststellingen van de wooninspectie en is zonder relevantie voor de huidige beoordeling.

Voor het ten laste gelegde misdrijf is (algemeen) opzet vereist als moreel element. Beklaagden handelden met kennis van zaken, zoals ook volgt uit hun verklaringen, en zonder dat zij rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maken. Met andere woorden handelden beklagden bewust en zonder dwang

De schuld van beklagden aan de feiten van de enige tenlastelegging staat vast

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

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 beklagde 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 beklagde 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.

3.

Eerste beklagde is 77 jaar oud en heeft nog een blanco strafregister.

Tweede beklagde is 76 jaar oud en heeft nog een blanco strafregister.

Rekening houdend enerzijds met de aard en de objectieve ernst van de feiten, anderzijds met hun blanco strafverleden en het herstel, gaat de rechtbank in op de vraag van beklaagden om hen de gunst van de opschorting toe te kennen. De rechtbank bepaalt de termijn op drie jaar. Beklaagden dienen wel te beseffen dat de feiten niet voor herhaling vatbaar zijn én dat zij zich van nieuwe strafbare feiten dienen te onthouden. Indien zij nieuwe feiten plegen gedurende de proefperiode, kan de opschorting alsnog worden herroepen.

3.4 Verbeurdverklaring

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.

De vermogensvoordelen werden door de wooninspectie begroot op 37.520 euro, namelijk de huurprijs van 560 euro per maand ontvangen gedurende 67 maanden. Het openbaar ministerie vorderde de verbeurdverklaring van 18.760 euro in hoofde van elk van hen.

Beklaagden verzochten de rechtbank om de verbeurdverklaring aanzienlijk te herleiden om beklaagden geen onredelijk zware straf op te leggen.

De uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank inderdaad tot gevolg dat beklaagden zouden worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van elke beklaagde tot 4.000 euro.

4. HERSTEL

Gelet op het door de wooninspecteur vastgestelde herstel, is de herstellvordering zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagden gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

|

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;
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, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 50, 66;
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** ten aanzien van _____ en _____,

OP STRAFGEBIED

1.

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van eerste beklagde gedurende een proeftermijn van **3 jaar**.

Verbeurdverklaring

De rechtbank spreekt de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de **vermogensvoordelen** uit het bewezen misdrijf van de enige telastlegging, namelijk voor een equivalent bedrag van **4.000 euro**.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank:

- legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 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 **20,00 euro**.

* * *

|

2.

De rechtbank:

- verklaart tweede beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van tweede beklagde gedurende een proeftermijn van 3 jaar.

Verbeurdverklaring

De rechtbank spreekt de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de **vermogensvoordelen** uit het bewezen misdrijf van de enige telastlegging, namelijk voor een equivalent bedrag van **4.000 euro**.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank:

- legt tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 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 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**.

* * *

HERSTEL

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

Kosten

De rechtbank veroordeelt eerste en tweede beklagde **hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **319,44 euro**.

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 **ZEVENENTWINTIG SEPTEMBER
TWEEDUIZEND EENENTWINTIG** 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