Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 84 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees
2021 /
Datum van uitspraak
11 januari 2021
Systeemnummer 18RB16853 Rolnummer 20K000539 Notitienummer

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, strafzaken

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze op het adres van haar raadsman

- *vertegenwoordigd door meester loco meester advocaat te*

tegen:

Nr. 92

geboren te op ingeschreven te van Belgische nationaliteit

bijgestaan door Mr. advocaat te

Nr. 93

geboren te op ingeschreven te van Belgische nationaliteit

bijgestaan door Mr. advocaat te

De procureur vervolgt de beklaagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

De eerste en de tweede

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit **een gewoonte** werd gemaakt. (art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Namelijk

1. diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
bekend op het kadaster als "handelshuis" onder
met een oppervlakte van voorheen toebehorende aan
voor 495/1000en in volle eigendom, voor 495/1000en in volle eigendom en aan de vennootschap voor 10/1000en in volle eigendom om het in die verhouding te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op 19 januari 1998. De vennootschap werd ontbonden en vereffend ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris te op 26 maart 2014 waardoor het goed thans toebehoort aan de voormalige vennoten, zijnde beklaagden, elk voor de helft in volle eigendom.

1 te n de periode van 1 september 2018 tot en met 1 januari 2020

De woonentiteit 11: ten nadele van geboren te op 13 januari en geboren te op

De woonentiteit 21: ten nadele van geboren te op

2 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 7 juni 2019

De woonentiteit 31: ten nadele van geboren te op

2. diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
bekend op het kadaster als "handelshuis" onder
met een oppervlakte van toebehorend aan en
elk voor de helft in volle eigendom om het in die verhouding te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op

3 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 30 september 2018

De woonentiteit 1: ten nadele van geboren te
op

4 te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 9 september 2019

De woonentiteit 1: ten nadele van geboren te op

5 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 12 december 2018

de woonentiteit 11: ten nadele van geboren te op

6 te n de periode van 1 september 2018 tot en met 5 februari 2019

de woonentiteit 21: ten nadele van geboren te op

Beide beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43*bis* van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Berekening vermogensvoordeel

Gebouw gelegen te

Woonentiteit 11:

en 535 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 januari 2020, zijnde 16 maanden: 8.560 EUR

Woonentiteit 21:

: 540 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 januari 2020, zijnde 16 maanden. 8.640 EUR

Woonentiteit 31:

: 450 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 juni 2019, zijnde 10 maanden. 4.800 EUR

Subtotaal: 22.000 EUR

Gebouw gelegen te :

Woonentiteit 1:

: 510 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 oktober 2018, zijnde 1 maand. 510 EUR.

: 510 EUR van 1 oktober 2018 tot en met 1 september 2019, zijnde 11 maanden: 5.610 EUR

Woonentiteit 11:

450 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 december 2018, zijnde 3 maanden· 1.350 EUR

Woonentiteit 21·

450 EUR van 1 september 2018 tot en met 1 februari 2019, zijnde 5 maanden: 2.250 EUR

Subtotaal: 9.720 EUR

Totaal: 31.720 EUR

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste en tweede beklaagde betekend op 9 april 2020 en die overgeschreven werd op het kantoor Rechtszekerheid te op 17 april 2020 met als referentie

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 30 november 2020.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.
Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen
De eerste en tweede beklaagden waren in persoon aanwezig en werden bijgestaan door hun raadsman en werden gehoord in hun middelen en besluiten

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Eerste en tweede beklaagden zijn eigenaars van het gebouw gelegen te

bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van en van het gebouw gelegen te
bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van

1.1.2. Op 12 september 2018 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te
Aan de aanwezige bewoner werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.
Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoner werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een rijwoning in het centrum van en omvat een gelijkvloers met 4 bovenliggende verdiepingen.
Woonentiteit 11 werd bewoond door en
woonentiteit 21 werd bewoond door en woonentiteit 31 werd bewoond door

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten als volgt toe:

- de woning 11 (eerste verdieping) was niet toegankelijk maar werd bezocht op 12 juni 2018 (Kaft I, stukken 4 tot 7) 22 punten op het technisch verslag;
- de woning 21 (tweede verdieping) was niet toegankelijk maar werd bezocht op 6 maart 2018 (Kaft I, stukken 8 tot 11) 65 punten op het technisch verslag;
- de woning 31 (derde en vierde verdieping) (Kaft I, stukken 14 tot 17) 57 punten op het technisch verslag.

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woonentiteiten ongeschikt.
Er werd een inbreuk in de zin van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

1.1.3 Op 12 september 2018 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te
Aan de aanwezige bewoner werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.
Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoner werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een rijwoning in het centrum van en omvat een gelijkvloers met 4 bovenliggende verdiepingen.
Woonentiteit 1 werd van 1 september 2018 tot 30 september 2018 bewoond door
en van 1 oktober 2018 tot 9 september 2019 door
woonentiteit 11 werd bewoond door en woonentiteit 21 werd bewoond door

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten als volgt toe:

- de woning 1 (gelijkvloers volledige verdieping) was niet toegankelijk maar werd bezocht op 3 juli 2018 (Kaft II, stukken 4 tot 7) 68 punten op het technisch verslag;
- de woning 11 (eerste verdieping) was niet toegankelijk maar heeft minstens 3 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw (Kaft II, stukken 20 tot 22);
- de woning 21 (tweede verdieping) (Kaft II, stukken 23 tot 25) 24 punten op het technisch verslag.

1.1.4. Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woonentiteiten ongeschikt. Er werd een inbreuk in de zin van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Op 24 september 2018 werd door de Wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen aan de te en voor het pand gelegen aan de te

De tweede beklaagde werd op 23 oktober 2018 verhoord door Wooninspecteur Kaft I, stukken 30 en 31, Kaft II, stuk 44).
De eerste beklaagde werd op 23 oktober 2018 verhoord door Wooninspecteur (Kaft I, stuk 85, Kaft II, stuk 75).

De woningen met de huisnummers 32 bus 11, bus 21 en bus 31 werden respectievelijk bij besluiten van 25 januari 2019, 25 januari 2019 en 15 maart 2019 van de burgemeester van de gemeente ongeschikt verklaard.

1.1.5. Op 12 november 2020 ging een woningcontroleur, op verzoek van de Woninginspecteur, langs op het adres en te langs om de uitvoering van de herstelvordering via sloop vast te stellen.
De woningcontroleur stelde vast dat de panden gelegen aan de en te gesloopt zijn.
Op basis van de foto's en de vaststellingen van de woningcontroleur deelde de Woninginspecteur op 13 november 2020 mede dat de panden gelegen te en gesloopt zijn (cf. navolgend proces-verbaal met fotodossier).

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE EN DE TWEEDE BEKLAAGDE

1.2.1 Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1 §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

"Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieen:
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 bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1.2.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

'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 '

Artikel 3 36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

'Het misdrijf, bedoeld in artikel 3.34 of 3.35, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:
1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

1.2.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.
Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling

ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd.
(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A6 zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.2.4 De boven vermelde categorieen (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.
Deze verslagen bevatten de categorieën I tot en met IV die van toepassing waren onder de Vlaamse Wooncode.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieen.
De gebreken van de categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.
Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen.
Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.
Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hadden vallen onder categorie II of III.

De rechtbank is van oordeel dat gebreken die vóór 1 januari 2021 werden vastgesteld volstaan om te oordelen of de woning al dan niet-conform is volgens de nieuwe regelgeving en of de feiten strafbaar zijn.

1.2.5. De tenlasteleggingen A1 en A2 zijn voor de beide beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (Kaft I, stukken 1 tot 3), de technische verslagen (Kaft I, stukken 4 tot 17), het fotodossier (Kaft I, stukken 18 tot 22), de verklaring van (Kaft I, stuk 23) die melding maakt van de vocht- en elektriciteitsproblemen, de verklaring van die de problemen met de elektriciteit, het vocht, de ramen en het plaatsen van brievenbussen terecht vond (Kaft I, stuk 30), dat zij de intentie hadden om op korte termijn de meest dringende zaken te herstellen en verder te gaan voor een nieuwbouwproject waarbij de beide panden zouden gesloopt worden, de verklaring van die zich aansloot bij de verklaring van en stelde dat het nooit hun bedoeling was om slechte appartementen te verhuren (Kaft I, stuk 85).

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de woningen gelegen te:

- ongeschikt werd verklaard bij besluit van 25 januari 2019 van de burgemeester van
- ongeschikt werd verklaard bij Besluit van 25 januari 2019 van de burgemeester van
- ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard

bij Besluit van 15 maart 2019 van de burgemeester van

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt en/of onbewoonbaar waren. Dit heeft tenslotte geleid tot de besluiten van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de Burgemeester van de gemeente

Het feit dat de beklaagden een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk
De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen en de genomen besluiten hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd (Kaft I, stukken 88 en 89, verklaring Kaft I, stukken 30 en 31).
Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.6. De tenlasteleggingen A3 tot A6 zijn voor de beide beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (Kaft II, stukken 1 tot 3), de technische verslagen (Kaft II, stukken 4 tot 7, 17 tot 22, 23 tot 25), het fotodossier (Kaft II, stukken 10 tot 16, 29 tot 33), de verklaring van die stelde dat zij de intentie hadden om op korte termijn de meest dringende zaken te herstellen en verder te gaan voor een nieuwbouwproject waarbij de beide panden zouden gesloopt worden (Kaft II, stuk 44), de verklaring van die zich aansloot bij de verklaring van en stelde dat zij van goede wil waren (Kaft II, stuk 75).

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de woningen gelegen te·

- ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard bij besluit van 5 april 2019 van de burgemeester van
- ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard bij besluit van 19 april 2019 van de burgemeester van

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren. Dit heeft tenslotte geleid tot de besluiten van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de Burgemeester van de gemeente
Het feit dat de beklaagden een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.
De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen en de genomen besluiten hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd (Kaft II, stukken 78

en 79) en de verklaring van (Kaft II, stuk 44)
Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE EN DE TWEEDE BEKLAAGDE

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A6 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf dient te worden opgelegd, namelijk de zwaarste

De verhuring van ongeschikte en/of onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder .
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit .

De rechtbank kan zich niet ontdoen van de indruk dat de beklaagden met minimale kosten en inspanningen de bestaande, weliswaar verouderde, panden verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren.
Zij dienden te beseffen dat zij de geldende regelgeving dienden te respecteren wanneer zij woningen verhuren.
Pas na controle en het inwinnen van advies zijn de beklaagden tot inzicht gekomen dat renovatie geen optie was en hebben zij gekozen voor de afbraak en heroprichting.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten , de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagden.
De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.
Sinds de vastgestelde inbreuken hebben de beklaagden een aantal initiatieven genomen om aan hieraan te verhelpen.
De beklaagden hebben zich hierbij laten begeleiden en bijstaan door o.a. een architect en hebben uiteindelijk de beslissing genomen om de panden te slopen en herop te bouwen
Hierna hebben zij de nodige stappen gezet om de lopende huurcontracten te beeindigen.
Op 13 november 2020 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat de woningen waren gesloopt.

De rechtbank houdt ook rekening met strafverleden van de beide beklaagden (één correctionele veroordeling bij vonnis van de correctionele rechtbank Brugge van 24 maart 2004) en de afwezigheid van veroordeling voor identieke feiten

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beide beklaagden een passende straf is om de beklaagden de ernst van de feiten te doen inzien en hen ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

2. DE VERBEURDVERKLARING

2.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de som van 31.720,00 euro voor de eerste en de tweede beklaagden.

2.2. De beklaagden vorderen de afwijzing, zo niet de beperking voor de sinds 1 september 2018 ontvangen huurgelden
Zij stellen dat het gros van de mankementen en gebreken zowel in de appartementen als de gemene delen snel hersteld zijn geworden, dat niet alle appartementen permanent verhuurd waren en dat een aantal huurders hun huur gedeeltelijk hebben betaald.
Zij betogen dat de verbeurdverklaring enkel mag slaan op de huurinkomsten vanaf de datum van mededeling van de verslagen van het woningkwaliteitsonderzoek.
Er dient rekening te worden gehouden met het proportionaliteitsonderzoek
De verbeurdverklaring dient te worden beperkt tot een vierde, zo niet tot de helft.

2.3. Gebouw gelegen aan de te

2.3.1. Voor de woonentiteit met nummer 11 wordt vanaf 1 september 2018 tot 1 januari 2020 de verbeurdverklaring gevorderd van 16 maanden huurgelden à 535,00 euro per maand, namelijk 8.560,00 euro.

Wat betreft de gevorderde periode is er geen reden om deze te herleiden tot 15 maanden.
De vaststellingen vonden plaats op 12 juni 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september 2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat en sinds 1 september 2017 het pand huurden (Kaft I, stuk 31 verklaring en stukken 49 en 50 huurovereenkomst).
De beweerde huurachterstal van 2.255,00 euro is op geen enkele wijze bewezen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **8.560,00 euro.**

2.3.2. Voor de woonentiteit met nummer 21 wordt vanaf 1 september 2018 tot 1 januari 2020 de verbeurdverklaring gevorderd van 16 maanden huurgelden à 540,00 euro per maand, namelijk 8.640,00 euro.
Wat betreft de gevorderde periode is er geen reden om deze te herleiden.
De vaststellingen vonden plaats op 6 maart 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september 2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat sinds 1 juli 2018 het pand huurt (Kaft I, stuk 31 verklaring en stukken 52 en 53 huurovereenkomst).
De beweerde huurachterstal van 230,00 euro is op geen enkele wijze bewezen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **8.640,00 euro.**

2.3.3. Voor de woonentiteit met nummer 31 wordt vanaf 1 september 2018 tot 1 juni 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 10 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk 4.500 euro.
De vermelding van 4.800,00 euro in de dagvaarding betreft een materiele vergissing.
Wat betreft de gevorderde periode is er geen reden om deze te herleiden tot 4 maanden.
De vaststellingen vonden plaats op 6 maart 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september 2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat sinds 1 juli 2014 het pand huurt (Kaft I, stuk 31 verklaring en stuk 23 verklaring .

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **4.500,00 euro.**

2.4 Gebouw gelegen aan de

2.4.1 Voor de woonentiteit met nummer 1 wordt vanaf 1 september 2018 tot 1 oktober 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 1 maand huurgelden à 510,00 euro per maand, namelijk 510,00 euro.
De vaststellingen vonden plaats op 3 juli 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september

2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat op 30 september 2018 is vertrokken (Kaft II, stuk 44 verklaring
Pas op 8 oktober 2018 veranderde hij van adres (Kaft II, stuk 106).

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **510,00 euro.**

2.4.2 Voor de woonentiteit met nummer 1 wordt vanaf 1 oktober 2018 tot 1 september 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 11 maanden huurgelden à 510,00 euro per maand, namelijk 5 610,00 euro.
Wat betreft de gevorderde periode is er geen reden om deze te herleiden tot 8 maanden.
De vaststellingen vonden plaats op 3 juli 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september 2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat sinds 1 oktober 2018 het pand huurt (Kaft II, stuk 44 verklaring en huurcontract stukken 47 en 48).
Pas op 9 september 2019 veranderde zij van adres (Kaft II, stuk 107).
Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **5.610,00 euro.**

2.4.3. Voor de woonentiteit met nummer 11 wordt vanaf 1 oktober 2018 tot 1 december 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk 1.350,00 euro

Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat sinds 1 juli 2018 het pand huurt (Kaft II, stuk 44 verklaring en huurcontract stukken 49 en 50).
Pas op 9 september 2019 veranderde zij van adres (Kaft II, stuk 107)

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **1.350,00 euro.**

2 4.4. Voor de woonentiteit met nummer 21 wordt vanaf 1 september 2018 tot 1 februari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 5 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk 2.250,00 euro.
Wat betreft de gevorderde periode is er geen reden om deze te herleiden.
De vaststellingen vonden plaats op 12 september 2018 en de herstelvordering dateert van 24 september 2018.
Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat sinds 1 mei 2018 het pand huurt (Kaft II, stuk 44 verklaring en huurcontract stukken 51 en 52).
Pas op 5 februari 2019 veranderde zij van adres (Kaft II, stuk 105).

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De gevorderde verbeurdverklaring is gegrond voor de som van **2.250,00 euro.**

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde en in hoofde van de tweede beklaagde uit voor een totaal bedrag van **31.420,00**

euro.

3. DE HERSTELVORDERING

3 1. De wooninspecteur stelde op 24 september 2018 voor het pand gelegen aan de een herstelvordering op die werd overgemaakt aan het parket .

3 2. De wooninspecteur stelde op 24 september 2018 voor het pand gelegen aan de een herstelvordering op die werd overgemaakt aan het parket .

3.3. Op de zitting van 30 november 2020 stelde de raadsman van de Wooninspecteur geen vordering meer te stellen.

3.4. De rechtbank stelt vast dat gelet op de uitgevoerde sloopwerkzaamheden voor de panden gelegen aan te de herstelvorderingen zonder voorwerp zijn.

4. OP BURGERLIJK GEBIED

Voor zoveel als nodig worden de burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 65, 66 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952 laatst gewijzigd ingevolge artikel 59 van de wet van 25 december 2016
- 29 Wet 1.8.1985 laatst gewijzigd ingevolge artikel 59 van de wet van 25 december 2016

DE RECHTBANK BESLIST OP TEGENSPRAAK

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A6 voor de eerste beklaagde bewezen.

Veroordeelt de eerste beklaagde voor de gezamenlijke bewezen verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro** verhoogd met 70 opdeciemen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- **de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 8.000,00 euro effectief, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen,**

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiele hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand .

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten **15,50 euro.**

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de tenlasteleggingen A1 tot A6 voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt de tweede beklaagde voor de gezamenlijke bewezen verklaarde tenlasteleggingen tot een geldboete van **24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro** verhoogd met 70 opdeciemen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- **de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 8.000,00 euro effectief, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen,**

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand .

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten **15,50 euro.**

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde en in hoofde van de tweede beklaagde uit voor een totaal bedrag van **31.420,00 euro.**

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstelvordering zonder voorwerp is geworden.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **elf januari tweeduizend en eenentwintig.**

Aanwezig : , alleenzetelend rechter
substituut-Procureur des Konings,
, griffier