



Vonnisnummer/ Griffinummer / 756 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees 2024 /
Datum van uitspraak 15 april 2024
Systeemnummer 21CO28700
Rolnummer
Notitienummer BG66.WI.101600/2021

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,

Eiser in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

vertegenwoordigd door meester
advocaat te

loco meester

tegen:

Nr.

, geboren te op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, ingeschreven onder het ondernemingsnummer

RRN:

vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

Nr.

, geboren te op , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door
te

, advocaat te

loco meester

, advocaat

en

vrijwillig tussenkomende partij

vertegenwoordigd door meester

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Namelijk diverse woonentiteiten in een pand gelegen te _____ en bekend ten
kadaster onder _____
met een oppervlakte van 16a en 78ca

Toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom,
openbaar aangekocht van _____, bij notaris
te _____ bij akte van 24/06/2021,

te _____ in de periode van 7 juni 2019 tot en met 31 mei 2021

door _____ ten nadele van _____, geboren te _____ op
ten nadele van _____ geboren te _____ op _____, ten nadele
van _____, geboren te _____ op _____

Beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagden, 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 beklaagden, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk.

Berekening vermogensvoordeel:

periode 07 juni 2019 - mei 2021

woning = 330 EUR/mnd x 24 maanden = 7 920,00 EUR

woning = 500 EUR/mnd x 24 maanden = 12.000,00 EUR

TOTAAL = 19.920,00 EUR

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 13 september 2022 betekend aan de eerste beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 28 september 2022 betekend aan de tweede beklaagde.

De dagvaarding werd op 17 november 2022 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid met als referentie _____.

De zaak werd ingeleid op de zitting van 19 december 2022.

Op de zitting van 19 december 2022 legde de raadsman van de wooninspecteur besluiten neer.

Overeenkomstig artikel 152 Sv werden bij beschikking van 19 december 2022 de termijnen om conclusies neer te leggen en de rechtsdag bepaald

Op de zitting van 12 juni 2023 werd de zaak op verzoek van de raadsman van de eerste beklaagde uitgesteld op de zitting van 6 november 2023 om de controle van het herstel af te wachten.

Op 3 november 2023 legde [redacted] een verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst neer ter griffie.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 6 november 2023.

Gelet op het vonnis d.d. 4 december 2023 waarbij de debatten werden heropend.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 maart 2024

De wooninspecteur werd gehoord in zijn middelen.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn vordering.

De raadslieden van de eerste en tweede beklaagden werden gehoord in hun middelen.

De raadsman van de vrijwillig tussenkomende partij werd gehoord in zijn middelen

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. De eerste en tweede beklaagden staan terecht voor de volgende strafbare feiten:

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conform of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Namelijk diverse woonentiteiten in een pand gelegen te [redacted] en bekend ten kadaster onder [redacted], met een oppervlakte van 16a 17ca.

Toebehorende aan [redacted] voor de geheelheid in volle eigendom, aangekocht van [redacted] bij akte d.d. 24 juni 2021 van notaris [redacted] te [redacted]

te [redacted] in de periode van 7 juni 2019 tot en met 31 mei 2021

door
ten nadele van [redacted]
ten nadele van [redacted]
ten nadele van [redacted]

De beklaagden werden tevens gedagvaard om zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de vermogensvoordelen voor de periode van 7 juni 2019 tot mei 2021, namelijk voor woning 002 330 euro per maand x 24 maanden = 7.920,00 euro en voor woning 003: 500 euro per maand x 24 maanden = 12.000,00 euro (7 920,00 euro + 12.000 euro = 19 920,00 euro).

1.2 Op 22 april 2021 heeft [redacted], wooninspecteur verbonden aan het agentschap Wonen Vlaanderen, zich in aanwezigheid van [redacted], woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, begeven naar het pand gelegen te [redacted]

Via het regionale meldpunt woningkwaliteit werd de wooninspecteur gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf. Er waren vermoedens dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van Vlaamse Codex Wonen.

De volgende vaststellingen werden verricht

De site betreft een historisch hoevecomplex gekend onder de naam “ ”.
Het onderzochte gebouw en pand omvat 1 verdieping en een zadeldak.
Het pand omvat 4 woongelegenheden als volgt ingedeeld:

- woning (uiterst rechts);
- woning (midden rechts);
- woning (midden links),
- woning (links).

Het gebouw heeft 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

Woning heeft 4 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Woning heeft 7 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Woning (niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen) heeft minstens 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken aan het gebouw

Woning (niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen) heeft minstens 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken aan het gebouw.

Woning werd bewoond door

Woning werd bewoond door

Volgende stedenbouwkundige schending(en) werden vastgesteld

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1.7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- het verrichte van bouwwerken, geen onderhoudswerken zijnde, zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning (artikel 4.2.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening),
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed (artikel 4.2.1.6° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De woonentiteiten en voldoen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of worden overbewoond en worden verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

Woonentiteiten en voldoen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.3 Door de wooninspecteur werd op 4 mei 2021 een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te en bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte van 16a 17ca.

In besluiten vordert de wooninspecteur (samengevat) als volgt.

- na toepassing van de strafwet, de vordering van eiser tot herstel ontvankelijk en gegrond te verklaren,
- te bevelen aan beklaagden om solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, het onroerend goed en de erin gelegen woonentiteiten, gelegen te gekend onder te herstellen in de zin van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, hetgeen impliceert:

- zo de beklaagden geen regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO.

* ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

* ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- zo de beklaagden wel een regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO:

* het wegwerken, door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

- dit binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf de datum van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, waarbij eiser tot herstel verzoekt om geen dwangsomtermijnen op te leggen in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

- machtiging te verlenen aan eiser en aan het college van burgemeester en schepenen van om het herstel ambtshalve uit te voeren en de kosten daarvan en de gebeurlijke kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

- het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad zonder de mogelijkheid van borgstelling en met de uitsluiting van het vermogen van kantonnement.

1.4. De eerste beklagde stelt in besluiten dat zij samen met en erfgenaam van hun vader zijn overleed op

De ouders van hebben hem overleefd.

Zij behielden het vruchtgebruik over " waartoe de betrokken woningen behoorden.

Zij stelt dat het goed door middel van een openbare verkoop verkocht werd en dat nieuwe eigenaar is van de gebouwen.

Zij stelt dat zij inmiddels van de nieuwe eigenaar stukken heeft ontvangen waaruit blijkt dat deze stappen heeft gezet om het pand te ontdoen van alle elementen die wijzen op woonbestemming.

Zij stelt dat de wooninspecteur wordt uitgenodigd om het pand te herkeuren maar dat deze niet ter plaatse wenst te komen.

1.5. _____, met zetel te _____ legde op 3 november 2023 een verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst neer _____
Bij vonnis d d 4 december 2023 van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk werd het verzoek tot vrijwillige tussenkomst ontvankelijk verklaard en werden de debatten heropend ten einde _____ toe te laten de rechtbank in te lichten betreffende de actuele stand van zaken en de door haar ondernomen stappen met het oog op regularisatie.

2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

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 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 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.

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, 1° Vlaamse Wooncode) bepaalt: *'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 jaar 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 een leidend persoon heeft.'

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 tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen

2.4. De boven vermelde categorieën (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 categorieën.

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.

2.5 Moreel bestanddeel van het misdrijf

Beklaagden stellen dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.
Eerste beklagde stelt dat zij de overeenkomst niet had gesloten en deze moest tolereren
Zij kon de huur niet alleen opzeggen

De beklagden worden enkel vervolgd voor de periode dat zij volle eigenaar waren van het pand.
Door de erfenis te aanvaarden zijn de beklagden niet enkel in de rechten maar ook in de plichten van hun rechtsvoorganger getreden.

Als eigenaar en/of mede-eigenaar heeft men immers een controleplicht om na te gaan of het pand in de gegeven omstandigheden mocht worden verhuurd.
De hoedanigheid van mede-eigenaar houdt in dat men juridisch medezeggenschap heeft over de rechten verbonden aan de staat van het pand en bijgevolg eveneens verantwoordelijk is voor eventuele gebreken die betrekking hebben op de staat van dit pand en de verhuur ervan
Het feit dat de beklagden de huurovereenkomst zelf niet afgesloten hebben is niet relevant.
De beklagden waren voldoende op de hoogte van de toestand van de panden.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat.
Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd

De beklagden kunnen zich niet beroepen op overmacht.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de vastgestelde gebreken aan de woningen 002 en 003 ernstig waren en er niet zomaar van de ene op de andere dag zijn gekomen.
De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beide beklagden hebben nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden.
Het moreel element is voldoende bewezen.

2.6. Het materieel bestanddeel van het misdrijf

De feiten van de tenlastelegging zijn voor de eerste en tweede beklagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 6), de technische verslagen (stukken 4 tot 16), het fotodossier (stukken 17 tot 21) en de verklaringen van
en

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen totaal verouderd waren en behept waren met verschillende gebreken.
Dit heeft er tenslotte toe geleid dat bij besluit van de burgemeester van april 2021 de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

d.d 29

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit

Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat de totaal verouderde panden behept waren met ernstige gebreken.

De beklaagden dienden 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 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 initiatieven genomen met het oog op de vrijmaking van de woningen en de verkoop ervan.

De beklaagden verzochten de rechtbank om de gunst van opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank is van oordeel dat de beide beklaagden hiervoor in aanmerking komen

De beklaagden hebben na de verrichte vaststellingen de nodige initiatieven genomen om de panden vrij te maken en deze te verkopen.

De eerste beklaagde is jaar en de tweede beklaagde is jaar.

De beide beklaagden hebben een blanco strafregister

De rechtbank is van oordeel dat een veroordeling van de beide beklaagden hun sociale declassering zou kunnen veroorzaken of hun sociale reclassering zou kunnen belemmeren.

4. DE VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen wat betreft de woningen gelegen aan de respectievelijk voor het bedrag van 7.920,00 euro en het bedrag van 12.000,00 euro.

4.1. Woonentiteit

Er wordt voor de periode van juni 2019 tot mei 2021 de verbeurdverklaring gevorderd van 24 maanden huurgelden à 330,00 euro per maand, namelijk 7.920,00 euro.

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 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 verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

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

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 en de tweede beklaagden uit voor een bedrag van **7.920,00 euro, namelijk voor elk 3.960,00 euro.**

4.2. Woonentiteit

Er wordt voor de periode van juni 2019 tot mei 2021 de verbeurdverklaring gevorderd van 24 maanden huurgelden à 500,00 euro per maand, namelijk 12 000,00 euro

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 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 verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004

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

Er is geen reden om de vordering te herleiden.

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 en de tweede beklaagden uit voor een bedrag van **12.000,00 euro, namelijk voor elk 6.000,00 euro.**

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. De wooninspecteur stelde op 4 mei 2021 een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Hij vordert het herstel te bevelen aan de beklaagden solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, van het onroerend goed en de erin gelegen woonentiteiten, gelegen
kadastraal gekend onder
te herstellen in de zin van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen:

- zo de beklaagden geen regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2 1, 7° VCRO:

* ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

* ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,

- zo de beklaagden wel een regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2.1.7° VCRO

* het wegwerken, door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten daarvan te verhalen op de veroordeelden;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijts eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het vermogen van kantonnement.

De wooninspecteur handhaaft zijn herstellvordering.

5.2. De beklagden stellen dat de herstellvordering enkel kan worden opgelegd wat betreft de woonentiteiten 2 en 3

De andere twee woonentiteiten werden niet verhuurd.

Zij vorderen het herstel uit te voeren binnen het jaar na het vonnis.

5.3 De vrijwillige tussenkomende partij en huidige eigenaar vordert in eerste instantie een plaatsbezoek.

Vervolgens stelt de vrijwillig tussenkomende partij dat voor zover de vordering gebaseerd is op de opdeling van het pand in verschillende entiteiten het strafbaar feit verjaard is en geen herstellvordering kan worden ingesteld.

De vrijwillig tussenkomende partij stelt dat zij er naar streeft een omgevingsvergunning te bekomen om renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken uit te voeren en de gebreken aan het gebouw en daarin ondergebrachte woongelegenheden weg te werken.

Voor zover er geen omgevingsvergunning wordt bekomen kan geen gevolg worden gegeven aan de vordering van de wooninspecteur aangezien het gebouw vastgesteld bouwkundig erfgoed is. Evenmin kan aan het pand een andere bestemming worden gegeven.

5.4. Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen totaal verouderd waren en behept waren met verschillende gebreken.

Dit heeft er tenslotte toe geleid dat bij besluit van de burgemeester van d.d. 29 april 2021 de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

5.5. Uit de bewoordingen van de verkoopvoorwaarden opgesteld door notaris d.d. 23 februari 2021 (stuk 64 en 65) strafdossier blijkt het volgende:

'De verkopers verklaren dat circa 25 jaar geleden de historische hoeve zonder stedenbouwkundige vergunning (functiewijziging) werd omgebouwd in een restaurant met toebehoren (voorheen schuur), een woning voor de uitbater (voorheen bakhuisje) en vier kleine aaneensluitende huisjes met permanente bewoning (voorheen stallingen).

De verkopers verklaren dat uit navraag bij de stedenbouwkundige dienst van blijkt dat deze situatie niet vergund is. De verkopers verklaren dat de vier huisjes volgens echter enkel vergunbaar zouden zijn als toeristische logies (dit onder strikte voorwaarden) en bijgevolg niet kunnen verhuurd worden als een permanente verblijfplaats.

.....

Ondergetekende notaris verwijst voor de mogelijkheden tot het bekomen van (regulariserende) omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen eveneens naar vorige paragraaf inzake zonevreemdheid (alook naar het feit dat de hoeve geïnventariseerd is als bouwkundig erfgoed waardoor mogelijks strengere vergunningsvoorwaarden opgelegd kunnen worden)

....

5.6 De herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsvereisten is een bijzondere vorm van teruggave met als doel de gevolgen van het misdrijf teniet te doen en de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen te verwezenlijken.

Het doel van het herstel is dat het pand na de uitvoering van herstelwerken regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

De rechtbank stelt vast dat het pand voor deze vorm van herstel niet in aanmerking komt aangezien geen stedenbouwkundige omgevingsvergunning voorhanden is voor de in het pand gecreeerde woonentiteiten.

Zonder vergunning werd in strijd met artikel 4.2 1,7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de woning opgesplitst of het aantal woonegelegenheden in het gebouw bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande gewijzigd.

Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid VCRO.

De veroordeelden kunnen bij wijze van herstel niet worden veroordeeld tot het plegen van een misdrijf.

De rechter kan enkel een legaal herstel opleggen.

De omstandigheid dat er geen misdrijf meer zou zijn en dat het pand niet meer zou worden verhuurd doet geen afbreuk aan het feit dat de rechtbank de herstelmaatregel moet bevelen

Het feit dat er geen nutsvoorzieningen meer aanwezig zijn verhindert niet dat nog steeds het herstel moet gerealiseerd worden.

Zolang de gebreken niet hersteld zijn en niet voldaan is aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen is het herstel niet zonder voorwerp.

De beklaagden leveren niet het bewijs dat het gevorderde herstel werd uitgevoerd.

Door de wooninspecteur werd geen proces-verbaal van uitvoering van herstel in de zin van artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen opgesteld.

Er is in de gegeven omstandigheden geen reden om een plaatsbezoek te bevelen zoals gevorderd door de vrijwillig tussenkomende partij.

De beklaagden waren op de hoogte dat zij een pand hebben verkocht waaromtrent een herstellvordering werd opgesteld door de wooninspecteur.

De vrijwillig tussenkomende partij was hiervan ook op de hoogte

Het feit dat de nieuwe eigenaar tot op heden geen omgevingsvergunning heeft bekomen doet geen afbreuk aan het feit dat de rechtbank een herstelmaatregel moet bevelen.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Het betreft een herstellvordering van de wooninspecteur betreffende de Vlaamse Codex Wonen en geen herstellvordering overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De overwegingen van de beklaagden en de vrijwillig tussenkomende partij in dit verband zijn niet dienend.

De herstellvordering stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De herstellvordering is gegrond.

Het feit dat de hoeve geïnventariseerd is als bouwkundig erfgoed belet evenmin het hierna opgelegde herstel

Door het bekomen van een omgevingsvergunning kan het eventueel slopen worden belet.

De herstelmaatregel heeft een zakelijke werking. Zij kleeft aan het goed tot wanneer het herstel wordt vastgesteld.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Een niet-veroordeelde eigenaar moet daardoor het herstel door de veroordeelde ondergaan of gedogen zonder dat hij zelf verplicht is om het herstel door te voeren.

Rekening houdend met de reeds genoten periode wordt de termijn om herstelwerkzaamheden uit te voeren bepaald op 10 maanden.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De dwangsom zal de beklaagden ertoe aanzetten om binnen de bevolen termijn de herstelwerkzaamheden uit te voeren

De Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven en om de kosten op hen te verhalen.

De gebeurlijke herhuisvestingskosten kunnen ten laste van de beklaagden verhaald worden.

De rechtbank zegt voor recht dat het vonnis wat betreft het gevorderde herstel niet uitvoerbaar wordt verklaard bij voorraad.

6. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen worden 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, 42, 43, 43bis, 50 Sw
- 1, 3, 6 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05 03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Gelast op de **opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklaagde voor de duur van 3 jaar.**

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand .

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Gelast op de **opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklaagde voor de duur van 3 jaar.**

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro** .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand .

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot betaling van de gerechtskosten van **327,27 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 uit in hoofde van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde voor een bedrag van **19.920,00 euro, namelijk voor elk 9.960,00 euro.**

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering wat betreft het pand gelegen aan ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt en tot het herstel van het onroerend goed en de erin gelegen woonentiteiten, gelegen kadastraal gekend onder in de zin van artikel 3.43 van de

Vlaamse Codex Wonen

- zo de veroordeelden geen regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2 1, 7° VCRO:

* ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

* ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,

- zo de veroordeelden wel een regulariserende omgevingsvergunning bekomen op grond van artikel 4.2.1.7° VCRO:

* het wegwerken, door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten conform de Vlaamse Codex Wonen

en dit binnen een termijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ en _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **150,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden

Zegt voor recht dat de gebeurlijke herhuisvestingskosten op _____ en _____ kunnen worden verhaald.

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Verklaart de vordering van de vrijwillig tussenkomende partij _____ ongegrond.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

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 **vijftien april tweeduizend en vierentwintig**.

Aanwezig :

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