



Vonnisnummer/ Griffienummer / 845 / 2025
Repertoriumnummer/ Europees 2025 /
Datum van uitspraak 5 mei 2025
Systeemnummer 25G119
Rolnummer
Notitienummer KO66.WI.101100/2022

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 :

Eiser in herstel

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

met als raadsman meester , advocaat te

, wonende te ,

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, wonende te RRN

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, wonende te , RRN

verschijnt niet

tegen:

Nr

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

in persoon

VERZETTER tegen het vonnis van deze rechtbank van 6 januari 2025 – op verstek verleend – en waarbij hij veroordeeld werd uit hoofde van:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen 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)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.34 en artikel 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen,

1 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met 7 september 2023

Met name de woning, gelegen te , en bekend ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer met een oppervlakte van 1a 0ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap) voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van
(KO.66.WI 101100/2022)

2 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met het bevel der dagvaarding

Met name de woning, gelegen te , en bekend ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer , met een oppervlakte van 70ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap) voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van
(KO.66.WI.101300/2022)

3 te in de periode van 2 mei 2017 tot en met 3 augustus 2023

Met name de woning, gelegen te , en bekend ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer , met een oppervlakte van 60ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap) voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van minstens
(KO.66.WI.101200/2022)

4 te k in de periode van 1 december 2019 tot en met 6 augustus 2023

Met name de woning, gelegen te , en bekend ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer , met een oppervlakte van 40ca, toebehorend aan de inmiddels failliet verklaarde vennootschap voor de geheelheid in volle eigendom,

ten nadele van minstens
(KO 66.WI.101000/2022)

Vordering tot verbeurdverklaring vermogensvoordeel

De beklaagde wordt 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 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),

Om billijkheidsredenen wordt de vordering tot verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel beperkt tot 3 jaar.

- M.b.t. het pand in de : de bewoner verklaart 330 EUR huur per maand te betalen.
- M.b.t. het pand in de : nihil omdat de bewoner verklaart geen huur meer te betalen sedert 2017.
- M.b.t. het pand in . de bewoner verklaart 385 EUR huur per maand te betalen.
- M.b.t. het pand in de bewoner verklaart 364 EUR huur per maand te betalen.

Rekening houdend met de verklaringen van de verschillende bewoners en de stukken in het dossier, wordt het vermogensvoordeel als volgt berekend:

$(330 \text{ EUR/maand} + 385 \text{ EUR/maand} + 364 \text{ EUR/maand}) \times 36 \text{ maanden} = 38.844 \text{ EUR.}$

Tot:

- een geldboete van 32.000 euro, namelijk 4.000,00 verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald; met uitstel voor drie jaar met uitzondering van 20.000,00 euro effectief, namelijk 2.500 euro verhoogd met 70 opdecimen;
- een bedrag van 200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;
- de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 58,90 euro;
- een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- de gerechtskosten bepaald op 383,46 euro solidair met

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend , deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig 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 **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van

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 12 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 _____ en _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt _____ er _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____ kadastraal gekend _____ deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk door de veroordeelden _____ en _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

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 12 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 _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelden _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

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 12 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 _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____ kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van huidig vonnis

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk door de veroordeelden _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis, doch mits toepassing van artikel 1385 sexies Ger.W. ten aanzien van _____.

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 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond

PROCEDURE

Gelet op het vonnis d.d. 6 januari 2025 van de 17^{de} kamer van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

Gelet op de verzetsakte van _____ d.d. 13 maart 2025.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 7 april 2025.

De burgerlijke partij _____ werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De beklaagde was aanwezig en werd gehoord in zijn middelen.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

1. OP STRAFGEBIED

1.1. ONTVANKELIJKHEID VAN HET VERZET

De dagvaarding d.d. 24 juni 2024 in de procedure waarin de beklaagde verstek heeft laten gaan werd betekend aan zijn woonplaats waar het afschrift van het exploit niet kon worden ter hand gesteld overeenkomstig de artikelen 33 en 35 Ger.W.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid op 26 juni 2024 met als formaliteit

Het verstekvonnis d.d. 6 januari 2025 werd niet betekend aan de beklaagde.

Het verzet is regelmatig naar vorm en werd tijdig ingesteld.

Het verzet is ontvankelijk.

1.2. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

Woning te

1.2 1. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 26 april 2022 door de politierechtbank afdeling betraden zij de woongelegenheid.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in half open bebouwing bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.

Gelijkvloers: voorplaats, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet.

Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt.

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: plat dak achteraan de woning vochtschade met schimmelvorming, elektriciteit gevaar voor overbelasting en elektrocutie, geen rookmelders per bouwlaag, een deel van de elektrische installatie was buiten werking, het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade aan plafond in keuken, gasgeiser functioneert niet in badkamer, in toilet en berging vochtschade met schimmelvorming, vochtschade aan buitenmuren, vochtschade in kelder, trapeleuning ontbreekt naar kelder, trapeleuning naar zolder werd niet volledig geplaatst, gootsteen in keuken en douche zijn niet voorzien van warm water, spoeling toilet defect, in keuken onvoldoende natuurlijke verlichting, ontbreken van rechtstreekse verluchting aan de buitenlucht in voorplaats, woonkamer, keuken en badkamer, verhoogde kans op CO-vergiftiging, geen EPC-attest aanwezig, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, de woning had 14 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.2.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde [naam] dat de elektriciteit een probleem was sinds 2009. Sinds hij daar woonde had de eigenaar enkel de zaken aangepakt die op de plaatsbeschrijving vermeld waren. Hij had iemand naar de elektriciteit laten kijken maar dit was niet grondig aangepakt. De kraan en de bulex waren na verloop van tijd kapot gegaan. De gas had hij in 2007 laten afsluiten omdat dit te duur was. Hij contacteerde de eigenaar niet meer omdat het geen zin had. Zijn inkomen was laag. Op de gewone huurmarkt zou er niemand aan hem willen verhuren (Kaft I, stukken 1 tot 8, technisch en fotoverslag stukken 10 tot 25).

1.2.3. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te [naam].

1.2.4. [naam] werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg.

1.2.5. Bij besluit van de burgemeester van de stad Kortrijk d.d. 14 september 2022 werd het pand gelegen te [naam] ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft I, stuk 54).

1.2.6. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester [naam] mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank [naam], werd aangesteld als curator over het faillissement van [naam] en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft I, stuk 52).

Per e-mail d.d. 3 juli 2023 deelde curator [naam] mede dat er door de rechter-commissaris een notaris werd aangesteld om de openbare verkoop van het pand te organiseren (Kaft I, stuk 63).

Woning te

1.2.7. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van _____, woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____,

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 26 april 2022 door de politierechtbank _____, afdeling _____ betraden zij de woongelegenheden en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in half open bebouwing bestaande uit gelijkvloers, 1 verdieping en zolder.

Gelijkvloers: voorplaats, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet.

Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

Zolderverdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: buitenmuur veranda gebarsten, dragende profielen in kelder aangetast door corrosie, stopcontacten in keuken in vochtige muur, gasleiding onvoldoende bevestigd, geen werkende rookmelder per bouwlaag, gas- en elektriciteit afgesloten door de nutsmaatschappij, elektrische boiler werkt niet, het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade aan binnen- en buitenmuren met schimmelvorming, ramen in de voorgevel zijn verweerd, rolluik in de voorplaats is beschadigd, het rolluik in de slaapkamer op de eerste verdieping is defect, vochtschade in keuken, woonkamer en toilet, trapleuning ontbreekt naar kelder, in de keuken is gootsteen niet aangesloten op afvoerleiding, in woonkamer en keuken onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, gootsteen in keuken en douche zijn niet voorzien van warm water, spoeling toilet defect, in keuken onvoldoende natuurlijke verlichting, ontbreken van rechtstreekse verluchting aan de buitenlucht in voorplaats, woonkamer, keuken en badkamer, verhoogde kans op CO-vergiftiging, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, de woning had 15 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.2.8. Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ dat hij sinds 2012 in de woning verbleef. Hij stelde dat hij sinds 2017 geen huur meer betaalde omdat hij dit niet meer kon betalen. Het huis was heel vochtig. Hij had hartproblemen en had hiervoor een operatie ondergaan. Hij stelde dat hij zonder geldige verblijfsdocumenten niet kon werken en dat hij geen inkomen had (Kaft IV, stukken 1 tot 8, technisch verslag en fotoverslag stukken 10 tot 25).

1.2.9. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand _____

gelegen te (Kaft IV, stukken 31 tot 34).

1.2.10. werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft IV, stukken 35 tot 38).

1.2.11. Bij besluit van de burgemeester van de stad Kortrijk d.d. 14 september 2022 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft IV, stuk 46).

1.2.12. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft IV, stuk 44).

Woning te

1.2.13. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Door middel van hun dienstkaart gaven zij kennis van hun naam, hoedanigheid en doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers, 1 verdieping en zolder.

Gelijkvloers: slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer met douche, toilet.

Eerste verdieping: 2 slaapkamers.

Zolderverdieping: 2 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de badkamer loshangende bedrading, gevaar voor kortsluiting, in kelder onvoldoende bevestiging van gasleiding, geen rookmelders per bouwlaag, ontbreken afdekstrips in open zekeringskast;
het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning: vochtschade in badkamer, zolder en keuken, verhoogde vochtwaarden aan buitenmuren in badkamer en slaapkamer, trapleuning ontbreekt naar kelder, onvoldoende natuurlijke verlichting aanwezig in woon- en zolderkamer, in woonkamer, slaapkamer en badkamer onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, verhoogde kans op CO-vergiftiging, niet alle ramen uitgerust met dubbele beglazing, aanwezigheid van isolatie in het hellend en plat dak kon niet worden vastgesteld;

de woning had 14 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.2.14. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij daar sinds juli 2015 woonde. Het duurde heel lang vooraleer de eigenaar kwam na melding van problemen. Hij stelde al 7 jaar op zoek te zijn naar een andere woning. Het was heel koud in de woning. Zij verwarmden met kacheltjes en het was zelfs nog niet warm. De huur bedroeg 385 euro maar hij genoot een huurpremie van 278 euro (Kaft III, stukken 1 tot 17, technisch verslag en fotoverslag stukken 20 tot 32) .

1.2.15. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 39 tot 41).

1.2.16 werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft III, stukken 42 tot 45)

1.2.17. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 29 april 2016 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft III, stuk 55).

1.2.18. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester mede dat zij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft III, stuk 58).

Woning te

1.2.19. Op 2 mei 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Door middel van hun dienstkaart gaven zij kennis van hun naam, hoedanigheid en doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers, en twee verdiepingen.

Gelijkvloers: woonkamer, keuken.

Eerste verdieping: slaapkamer, badkamer met bad en toilet.

Tweede verdieping: slaapkamer, zolder.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de zolderkamer dragende delen dakconstructie aangetast door vocht en schimmel, dragende delen in kelder aangetast door corrosie, gevaar op elektrocutie door los stopcontact,

geen rookmelders per bouwlaag;

het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- de woning: vochtschade in woonkamer wegens lekkend toilet in badkamer, verhoogde vochtwaarden aan buitenmuren woonkamer en keuken, algemene verwerking buitenschrijnwerk, verhoogde vochtwaarden binnenmuur keuken, vochtschade aan vloer zolderkamer, trapleuning naar eerste verdieping niet over volledige lengte geplaatst, trapleuning ontbreekt naar zolderkamer, in woonkamer risico op CO-vergiftiging, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in woonkamer vooraan en achteraan, aanwezigheid van isolatie in het hellend en plat dak kon niet worden vastgesteld;
- de woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

1.2.20. Bewoner verklaarde dat hij al 2,5 maanden verbleef in de woning. Hij betaalde 364 euro huur.

De verwarming werd nooit gebruikt omdat het te veel naar gas rook (Kaft II, stukken 1 tot 4, technisch verslag en fotoverslag stukken 7 tot 18).

1.2.21 Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 21 tot 23).

1.2.22. : werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen en een vragenlijst in te vullen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft III, stukken 25 tot 27).

1.2.23. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 1 september 2022 werd het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft II, stuk 36 en 37).

1.2.24. Per e-mail d.d. 20 december 2022 deelde meester : mede dat zij bij vonnis van 29 november 2022 van de ondernemingsrechtbank werd aangesteld als curator over het faillissement van en dat zij de woning openbaar zou laten verkopen (Kaft II, stuk 33).

Per e-mail d.d. 3 juli 2023 deelde curator mede dat er door de rechter-commissaris een notaris werd aangesteld om de openbare verkoop van het pand te organiseren (Kaft II, stuk 39).

1.2.25. De panden gelegen te

zijn eigendom van

De woningen werden verhuurd door (zaakvoeder) optrad.

voor wie

als bestuurder

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de desbetreffende woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.3. BEOORDELING VAN DE SCHULD TEN AANZIEN VAN F

Tenlasteleggingen A1 tot A4

1.3.1. 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 menonwaardige 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.

1.3.2. 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 de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

1.3.3. 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.

1.3.4. 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.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën.

De gebreken van 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 hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

(Vgl. Cass. 7 juni 2016,).

De gebreken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

De strafbaarstelling is niet opgeheven.

Incrimatieperiode

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A1 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te Kortrijk in de periode van 2 mei 2017 tot 30 juni 2023'

Uit het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van
) blijkt dat de huurovereenkomst tussen
ontbonden werd.

(stuk 2 curator
op 30 juni 2023

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A2 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 30 april 2023'

Uit het vonnis van 3 mei 2023 van het vrederecht van het
blijkt dat de huurovereenkomst tussen
ontbonden werd.

(stuk 3 curator
op 30 april 2023

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A3 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 29 maart 2023'

Uit het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van het eerste kanton Kortrijk (stuk 3 curator
) blijkt dat de huurovereenkomst tussen er nietig werd
verklaard.

- Wat betreft de feiten van tenlastelegging A4 verbetert de rechtbank de incrimatieperiode als volgt:

' te in de periode van 2 mei 2017 tot 1 april 2023'

De huurovereenkomst tussen en werd minnelijk beëindigd door afgifte
van de sleutels in april 2023 (blz. 2 besluiten curator

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagde kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde was maar al te goed op de hoogte van de toestand van de panden en de staat waarin deze werden verhuurd.

De beklaagde werd door de bewoners verschillende keren verzocht om herstellingswerken uit te voeren maar heeft hieraan geen gevolg gegeven.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden

verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en of zij dus wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft alle woningen blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra) die uitsluitend te wijten zijn aan de verouderde toestand en de gebrekkige onderhoudsplicht van de verhuurder.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij telkens geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van _____ waarbij de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Spijts de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring werden de panden verder verhuurd.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1 tot A4 voor de beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders.

de gewoonte

Het verhuren van 4 niet-conforme woningen gedurende een lange periode houdt niet in dat het om een sporadische verhuring ging

Zelfs na de vaststellingen van de wooninspecteur en de besluiten van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van _____ werd de verhuring door de

beklaagden verdergezet.

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde in de gegeven omstandigheden van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt.

1.4. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De beklaagde was zaakvoerder van die zich inliet met de verhuring van onroerende goederen.

had de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit. De bewezen verklaarde misdrijven werden wetens en willens gepleegd.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

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

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn 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 beklaagde heeft misbruik gemaakt van de kwetsbare toestand van personen en zonder zich rekenschap te geven van hun fysische en psychische integriteit.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt

Aan de beklaagde werd reeds de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling verleend bij arrest van 21 oktober 1999 van het hof van beroep Gent wegens valsheid in geschriften.

De beklaagde is .

Hij stelt dat hij geconfronteerd werd met tal van moeilijkheden waardoor hij zijn verplichtingen niet kon nakomen.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

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

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te .

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 39 tot 41).

Door de wooninspecteur werd op 14 juni 2022 een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te (Kaft III, stukken 21 tot 23).

2.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend ,

deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is

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 ten laste van de beklaagde 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 veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.3. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend

, perceel nummer deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

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 ten laste van de beklaagde 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 veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs

eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.4. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

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 ten laste van de beklaagde in solidum of de ene bij gebrek aan de andere 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 veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.5. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is

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 ten laste van de beklaagde 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 veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

2.6. Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

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

Het feit dat de onroerende goederen eigendom waren van _____ die failliet werd verklaard

doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Voor zover de veroordeelde nalaat het herstel uit te voeren kunnen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd worden om het herstel uit te voeren.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

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

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

De herstellvorderingen vermeld sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 zijn gegrond ten aanzien van de beklagde.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt telkens bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beklagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve op kosten van de beklagde uit te voeren voor het geval de beklagde in gebreke zou blijven.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft

3. OP BURGERLIJK GEBIED

3.1. De vordering van de burgerlijke partij

3.1.1. De burgerlijke partij vordert de betaling van 1,00 euro provisioneel.

3.1.2. De vordering is ontvankelijk.

3.1.3. Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A3 heeft de burgerlijke partij schade geleden en is de vordering gegrond voor 1,00 euro provisioneel.

3.2. De vordering van de burgerlijke partij

3.2.1. De burgerlijke partij vordert :

- de nietigverklaring van de huurovereenkomst d.d. 22.06.1999;
- de terugbetaling van 61 maanden huurgeld, namelijk 19.482,50 euro;
- de vrijgave van de huurwaarborg voor het bedrag van 834,84 euro;
- de betaling van 100,00 euro administratiekosten;
- de betaling van morele schade van 1.000,00 euro,
- de betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 3.000,00 euro

3.2.2. De vordering is ontvankelijk.

3.2.3. De vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst

De burgerlijke partij vordert de nietigverklaring van de huurovereenkomst d.d. 22.06.1999.

De burgerlijke partij gaat ten onrechte voorbij aan het vonnis van het vrederecht van het eerste kanton Kortrijk d.d. 29 maart 2023, dat tijdens de verstekprocedure werd voorgelegd door curator (stuk 2 curator), waarin in niet mis te verstane bewoordingen werd geoordeeld als volgt:

‘Ter zitting van 15.03.2023 waarop de zaak ingeleid en behandeld wordt, vorderen partijen akte te verlenen van het tussen hen afgesloten akkoord als volgt:

- *ontbinding van de huurovereenkomst op 30.06.2023 met machtiging tot uitzetting van 01.07 2023;*
- *vrijgave van de huurwaarborg van (27.600 BEF of 835,65 €) aan de gefailleerde;*
- *de gefailleerde maakt geen aanspraak op de (niet betaalde) huurgelden.*

- *De rechtbank verleent akte van het tussen partijen afgesloten akkoord.*

Partijen hebben bij toepassing van artikel 1043 Ger.W. aan de rechter verzocht akte te nemen van de overeenkomst die zij hebben gesloten ter oplossing van het geschil dat bij hem aanhangig werd gemaakt.

Het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht eerste kanton Kortrijk betreft een akkoordvonnis.

Bij toepassing van artikel 1043, tweede lid Ger.W. staat tegen dit vonnis voor de gedingvoerende partijen geen voorziening open, tenzij de overeenkomst niet wettelijk is tot stand gekomen en behoudens de wijzen van uitlegging en verbetering, bepaald in de artikelen 793 tot [801/1], indien daartoe grond bestaat.

De verwijzing door de burgerlijke partij naar de geciteerde rechtspraak is in huidig geval niet van toepassing.

Gezien het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van het eerste kanton Kortrijk is de vordering van de burgerlijke partij tot nietigverklaring van de huurovereenkomst **ongegrond**.

3.2.4. De vordering tot terugbetaling van de huurgelden voor de periode van 2 mei 2017 tot 3 mei 2022.

Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Het strafdossier toont aan dat de vastgestelde gebreken er niet zo maar van de ene op de andere dag gekomen zijn.

De gebreken hebben tenslotte geleid tot de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van het pand. Uit niets blijkt dat de burgerlijke partij afstand heeft gedaan van de vordering tot terugbetaling van de huurgelden.

In het akkoordvonnis werd akte genomen van de overeenkomst die partijen hebben afgesloten.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 bestaat in de betaling van huurgelden zonder hiervoor het normaal te verwachten

volledig huurgenot te hebben ontvangen.

De burgerlijke partij heeft anderzijds het pand bewoond en heeft hiervan een beperkt genot ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald. Rekening houden met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald op **12.000,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.2.5. De vordering tot vrijgave van de huurwaarborg

De burgerlijke partij gaat ten onrechte voorbij aan het vonnis van het vrederecht van d.d. 29 maart 2023, dat in de verstekprocedure werd voorgelegd door curator (stuk 2 curator), waarin in niet mis te verstane bewoordingen werd geoordeeld als volgt:

'Ter zitting van 15.03.2023 waarop de zaak ingeleid en behandeld wordt, vorderen partijen akte te verlenen van het tussen hen afgesloten akkoord als volgt:

- ontbinding van de huurovereenkomst op 30.06.2023 met machtiging tot uitzetting van 01.07.2023;
 - vrijgave van de huurwaarborg van (27.600 BEF of 835,65 €) aan de gefailleerde;
 - de gefailleerde maakt geen aanspraak op de (niet betaalde) huurgelden
- De rechtbank verleent akte van het tussen partijen afgesloten akkoord

Partijen hebben bij toepassing van artikel 1043 Ger.W. aan de rechter verzocht akte te nemen van de overeenkomst die zij hebben gesloten ter oplossing van het geschil dat bij hem aanhangig werd gemaakt.

Het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht betreft een akkoordvonnis.

Bij toepassing van artikel 1043, tweede lid Ger.W. staat tegen dit vonnis voor de gedingvoerende partijen geen voorziening open, tenzij de overeenkomst niet wettelijk is tot stand gekomen en behoudens de wijzen van uitlegging en verbetering, bepaald in de artikelen 793 tot [801/1], indien daartoe grond bestaat.

De verwijzing door de burgerlijke partij naar de geciteerde rechtspraak is in huidig geval niet van toepassing.

Gezien het vonnis van 29 maart 2023 van het vrederecht van _____ is de vordering van de burgerlijke partij tot vrijgave van de huurwaarborg **ongegrond**.

3.2.6. Administratiekosten

De vordering tot betaling van het bedrag van **100,00 euro** wegens gemaakte administratiekosten en opvolging is **gegrond**.

3.2.7. Morele schade

De burgerlijke partij vordert een morele schadevergoeding van 1.000,00 euro wegens de ondergane ongemakken

Het staat vast dat de burgerlijke partij morele schade heeft geleden door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A1 tijdens de bewoning in het pand.
Hij werd met verschillende ongemakken en risico's geconfronteerd.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald. Rekening houdend met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald op **1.000,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.2.8. Recapitulatie

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor het bedrag van (12.000,00 + 100,00 + 1.000,00) **13.100,00 euro**.

3.2.9. Rechtsplegingsvergoeding

De beklaagde wordt veroordeeld tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding van 1.650,00 euro.

3.3. De vordering van de burgerlijke partij

3.3.1. De burgerlijke partij vordert:

- de terugbetaling van 6.500,00 euro huurgelden als schadevergoeding;
- de terugbetaling van de huurwaarborg van 750,00 euro.

3.3.2. De vordering is ontvankelijk

3.3.3 De vordering tot terugbetaling van de huurgelden voor het bedrag van 6.500,00 euro

Door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A4 heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Het strafdossier toont aan dat de vastgestelde gebreken er niet zo maar van de ene op de andere dag gekomen zijn.

De gebreken hebben tenslotte geleid tot de ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van het pand. Uit niets blijkt dat de burgerlijke partij afstand heeft gedaan van de vordering tot terugbetaling van de huurgelden.

Uit het dossier blijkt evenmin dat er een huurachterstand was.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A4 bestaat in de betaling van huurgelden zonder hiervoor het normaal te verwachten volledig huurgelot te hebben ontvangen.

De burgerlijke partij heeft anderzijds het pand bewoond en heeft hiervan een beperkt gelot ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en dient naar billijkheid te worden bepaald.

Rekening houdend met de aard, de omvang, de duur van de vastgestelde gebreken en het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring wordt de door de burgerlijke partij geleden schade bepaald

op **6.500,00 euro** meer de rente vanaf de gemiddelde datum.

3.3.4. De terugbetaling van de huurwaarborg voor het bedrag van 750,00 euro

Uit het dossier kan niet worden afgeleid dat de burgerlijke partij een huurwaarborg van 750,00 euro heeft betaald.

De vordering is **ongegrond**.

Voor zoveel als nodig worden de eventuele overige 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, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03 1952
- 29 Wet 1.8.1985

Recht doende op verzet.

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart het verzet ontvankelijk.

Verbetert de incriminatieperiode van de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 zoals voormeld.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 32.000 euro, namelijk 4.000,00 verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald;**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot 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 bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 20.000,00 euro effectief, namelijk 2.500 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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 opdecimen , 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 de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro** .

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

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **383,46 euro**.
Legt de kosten van het verzet, begroot op **55 euro**, ten laste van de beklaagde die aan hem te wijten zijn.

DE HERSTELVORDERING

1. Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend , deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig 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 12 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 veroordeelde (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

2. Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te , kadastraal gekend , deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelde _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig 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 12 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 veroordeelde _____.

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

3. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____ deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelde _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig 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 12 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 veroordeelde _____.

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

4. Beveelt _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te _____, kadastraal gekend _____ deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door de veroordeelde _____ een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig 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 12 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 veroordeelde (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt
gegrond.
Veroordeelt tot betaling aan het bedrag van **1,00 euro**
provisioneel.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Verklaart de vorderingen tot nietigverklaring van de huurovereenkomst en teruggave van de huurwaarborg ongegrond.

Veroordeelt tot betaling aan het bedrag van **13.100,00 euro** te
vermeerderen met de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 juni 2020 tot de dag
voor huidig vonnis en vanaf het vonnis op dit alles met de moratoire rente aan de wettelijke
rentevoet tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt tot betaling aan het bedrag van **1.650 euro** als
rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart het anders of meer gevorderde ongegrond.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Verklaart de vordering tot teruggave van de huurwaarborg ongegrond.

Veroordeelt tot betaling aan het bedrag van **6.500,00 euro** te
vermeerderen met de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 augustus 2021 tot de
dag voor huidig vonnis en vanaf het vonnis met de moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot
de dag van de volledige betaling.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond

Houdt de eventuele overige 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.

