



Vonnisnummer / Griffienummer 2025/ 21
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 6 maart 2025
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 22CO41307 Rolnummer Notitienummer parket OU66.WI.100500/2022

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Oudenaarde
Kamer O9

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en BURGERLIJKE PARTIJ :

Agentschap Wonen-Vlaanderen, wooninspectie Oost-Vlaanderen
met maatschappelijke zetel gevestigd te

tegen:

BEKLAAGDEN:

1.
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

2.
geborer
van Noorse nationaliteit
ingeschreven te

TENLASTELEGGING

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

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

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

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

in het pand gelegen te
, eigendom van de huwgemeenschap
en van
wonende te
voor notaris te

kadastraal gekend als
, geboren
, beiden
, bij aankoopakte van 28/05/1997 verleden

een ongeschikte en onbewoonbare woning ter beschikking te hebben gesteld van

te
door

op 7 juni 2022

1. PROCEDURE

1.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 23 januari 2025.

De rechtbank hoorde:

- het openbaar ministerie bij monde van substituut-procureur des Konings , in haar vorde-
ring;
- de burgerlijke partij, de Wooninspecteur, vertegenwoordigd door haar raadsman mr.
loco mr. , beiden advocaat te ;
- de beklaagden, , vertegenwoordigd door hun raadsman mr.
loco mr. , beiden advocaat te e.

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

De zaak werd in beraad genomen en voor uitspraak gesteld op de openbare terechtzitting van 20 februari 2025. Het beraad niet beeindigd zijnde, werd de uitspraak verdaagd naar de openbare terechtzitting van heden.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend

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

De strafvordering is ontvankelijk. De rechtbank is bevoegd.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

De beklaagden werden gedagvaard wegens, te , op 7 juni 2022, het ter beschikking stellen van een ongeschikte en onbewoonbare woning aan .

De beklaagden betwisten de feiten op zich niet, doch stellen – samengevat - niet te hebben gehandeld uit winstbejag, doch uit menslievendheid

4

De betreffende woning werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij ministerieel besluit van 16 juli 2021 (st. 6 e.v.). De wijkagent informeerde het agentschap Wonen-Vlaanderen dat er – ondanks het uitblijven van een melding van herstel - mogelijks personen in de woning verblijven. Tijdens het daarop volgende bezoek ter plaatse op 7 juni 2022 wordt door de Wooninspectie vastgesteld dat er wel degelijk een persoon in de woning verblijft. Deze persoon wordt aan de hand van een buitenlandse identiteitskaart geïdentificeerd als .

De bewoner deelt mee dat hij niet betaalt voor zijn verblijf in de woning. Hij is tevreden over de woning. Hij is al jaar in België en verblijft van tijd tot tijd in deze woning. Hij heeft geen adres, daarom helpt hem.

De Wooninspectie omschrijft het pand als volgt. Het betreft een gesloten bebouwing met twee bouwlagen, het bevat een handelszaak op het gelijkvloers en een woning op de verdieping. De toegang tot de woning bevindt zich in de handelszaak. De bewoners van de woning zijn niet afhankelijk van de gemeenschappelijke voorzieningen voor WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Het technisch verslag voor zelfstandige woningen is van toepassing.

Er werd vastgesteld dat het pand – ondanks de gedane herstellingen - met zekerheid niet kan voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten (zie technische vaststellingen st. 3-4).

5.

De herstellenvordering van de wooninspecteur werd opgemaakt op 27 juli 2022. Er werd een termijn van tien maanden vooropgesteld om het gevorderde herstel uit te voeren.

6.

werd verhoord op 11 oktober 2022.

Hij stelt dat daar ongeveer sedert een jaar af en toe is. Omdat hij geen werk en geen huis heeft en het appartement leeg stond, heeft hij hem de kamers laten gebruiken. Hij heeft dit gedaan om hem te helpen. Niemand die daar heeft gewoond, heeft hem betaald om daar te verblijven. heeft nooit klachten gehad over het appartement.

Hij zal de gebreken zo snel als mogelijk herstellen en Wooninspectie informeren.

7.

In het proces-verbaal d.d. 21 februari 2024 meldt de Wooninspectie nog geen melding van herstel te hebben ontvangen. Er werd wel vastgesteld dat de woning via internet werd te koop gesteld.

b) Beoordeling

8.

De beklaagden moeten zich onder de enige tenlastelegging verantwoorden voor het ter beschikking stellen van een niet conforme woning, met het oog op bewoning.

Het betreft een inbreuk op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat luidt als volgt:

“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.”

Het misdrijf, voorwerp van de enige tenlastelegging, omvat drie materiele constitutieve bestanddelen: het moet gaan over (1) een woning, (2) die niet-conform (of overbewoond) is en (3) die wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Daarnaast is een moreel element vereist, een strafbaar opzet. In dit geval heeft de wetgever, door het opzet niet nader wettelijk te omschrijven, ervoor geopteerd om onachtzaamheid als voldoende strafbaar opzet te weerhouden.

9.

De rechtbank stelt vast dat:

- uit de technische vaststellingen van de Wooninspectie afdoende blijkt dat de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;
- gelet op de vaststellingen ter plaatse en de verklaring van de eerste beklaagde zelf, de woning ter beschikking werd gesteld aan

Bovenvermelde elementen worden niet betwist door de beklaagden.

De (beweerde) menslievendheid vormt daarbij geen rechtvaardigingsgrond. Ook het gegeven dat de persoon aan wie het pand werd ter beschikking gesteld vrede nam met de staat van het pand is niet relevant bij de beoordeling van de schuld. De gecodificeerde huurwetgeving is immers net ingegeven ter bescherming van de zwaksten, waarbij dient te worden voorkomen dat de aanvaarding van een eventuele gebrekkige of zelfs gevaarlijke staat van een pand, zou zijn ingegeven door financiële motieven, en bij gebrek aan alternatief.

De feiten zoals omschreven onder de enige tenlastelegging komen dan ook bewezen voor in hoofde van de beklaagden.

c) Straftoemeting

10.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet de beklaagden ervan weerhouden in de toekomst nog zulke feiten te plegen. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de preventie. De op te leggen straf moet ook van aard zijn om de beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

11.

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

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

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

De beklaagden moeten beseffen dat deze regels ook op hen van toepassing zijn. De beklaagden moeten worden geresponsabiliseerd.

12.

De eerste beklaagde heeft 4 strafrechtelijke voorgaanden op zijn strafregister staan. Naast twee veroordelingen door de politierechtbank, werd hij in 2015 door het hof van beroep te Gent veroordeeld wegens het aanzetten tot het gebruik van verboden middelen, tot een gevangenisstraf van 3 maanden met uitstel en een geldboete, alsook werd hij in 2023 door het hof van beroep te Gent veroordeeld tot een geldboete wegens bedrog inzake subsidies of uitkeringen ten laste van de staat.

De beklaagde is aldus niet aan zijn proefstuk toe op het vlak van norm- en regeloverschrijdend handelen en de eerdere gunsten en veroordelingen waren duidelijk niet afdoende krachtig om hem ervan te weerhouden andermaal strafbare feiten te plegen.

Om deze reden gaat de rechtbank dan ook niet in op de vraag tot het verlenen van de gunst van de opschorting wat hem betreft. Een strenger signaal dringt zich op om deze beklaagde te wijzen op de ernst van de feiten en herhaling te voorkomen.

Om deze reden beslist de rechtbank tot het opleggen van een geldboete van 500 euro, waarbij gewoon uitstel van tenuitvoerlegging kan worden verleend voor een gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald.

Zo wordt ook maximaal tegemoet gekomen aan de noodzaak om recidief gedrag te ontmoedigen.

De beklaagde dient immers te beseffen dat dit uitstel van rechtswege zal worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek), zonder uitstel ten gevolge heeft gehad, alsook dat het uitstel kan worden herroepen indien gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een effectieve hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand en ten hoogste zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek).

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde bestraffing aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklaagde de draagwijdte van zijn fouten te leren inzien alsook als duidelijke waarschuwing die hem ertoe moet aanzetten in de toekomst zijn verantwoordelijkheid ernstiger op te nemen, kan deze straftoemeting, niet op een mildere wijze worden toegepast. Een grotere mildheid betonen zou trouwens getuigen van een permissiviteit die niet langer van aard zou zijn de beklaagden aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de rechtsregels.

Elke geldboete dient overeenkomstig artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecie-men op de strafrechtelijke geldboeten, verhoogd te worden met opdecie-men. Voor feiten (deels) ge-pleegd vanaf 1 januari 2017 betreffen dit 70 opdecie-men (factor x 8).

13.

De tweede beklaagde heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

Wat haar betreft gaat de rechtbank wel in op de gevraagde gunst van de opschorting, waartoe ook het openbaar ministerie positief adviseerde.

Deze maatregel komt ook tegemoet aan de noodzaak om preventief op te treden. De opschorting kan namelijk worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf wordt gepleegd dat de veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van ten minste een maand (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek) tot gevolg heeft.

De duur van de opschorting wordt, gelet op de relatieve ernst van de feiten, vastgesteld op 2 jaar.

d) Bijdrage, vergoeding en kosten

14.

De eerste beklaagde dient als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redder die, sedert 17 december 2005, 25 euro bedraagt en sinds 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecie-men tot 200 euro (artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en houdt geen straf in.

14.

Artikel 91 tweede lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 61,01 euro bedraagt.

15.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt, behalve indien hij van de juridische tweedelijsbijstand geniet of indien de rechter oordeelt dat hij zich op het vlak van zijn bestaansmiddelen in een situatie bevindt waarbij hij beroep zou kunnen doen op juridische tweedelijsbijstand, iedere door een strafgerecht veroordeelde verdachte, inverdenkinggestelde, beklaagde, beschuldigde of voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijke persoon, veroordeeld tot het betalen van een bijdrage aan het fonds. Deze bijdrage bedraagt thans 26,00 euro.

16.

Overeenkomstig de artikelen 162 eerste lid en 194 van het Wetboek van Strafvordering, verwijst ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde (en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn), hem/haar in de kosten, jegens de openbare partij.

Overeenkomstig artikel 50 tweede lid van het Strafwetboek zijn alle wegens eenzelfde misdrijf / dezelfde misdrijven veroordeelde personen gehouden tot de kosten wanneer zij door eenzelfde vonnis of arrest zijn veroordeeld. Dit is in casu het geval. Er zijn geen redenen om de beklaagden van deze hoofdelijkheid vrij te stellen en waarbij de rechtbank vaststelt dat alle kosten werden veroorzaakt door de misdrijven die ten aanzien van alle beklaagden bewezen zijn verklaard.

3.HERSTEL VORDERING

17.

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

18.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onwettig of kennelijk onredelijk. Er is geen reden om de beoordeling van het herstel uit te stellen.

19.

De beklaagden haalden ter zitting aan dat het pand zou gewijzigd zijn van bestemming waardoor de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn.

Er wordt een mail voorgelegd van een medewerker van de dienst Omgeving van het lokaal bestuur van Ronse, waarin (vertaald) wordt gesteld dat "het pand een commercieel pand betreft, hetgeen betekent dat enkel de uitbater van de onderneming op het gelijkvloers gemachtigd is op de verdieping te wonen. De woonidentiteit is aldus niet (af)gescheiden."

Deze mail is duidelijk een antwoord op een vraag gesteld door de eerste beklaagde, doch de mail met het volledige gesprek en betreffende vraag werd niet gevoegd. Naast deze fragmentarische zinssnede zonder verdere context, worden geen officiële (stedenbouwkundige) stavingstukken voorgelegd van de beweerde bestemmingswijziging.

Hoe dan ook, zoals ook gesteld door de Wooninspectie, is het de feitelijke situatie waarbij het pand als woning blijft gebruikt worden die relevant is en niet zozeer de stedenbouwkundige benaming.

Gelet hierop is de herstellvordering niet zonder voorwerp.

Het gegeven dat de beklaagden niet over afdoende financiële middelen zouden beschikken om over te gaan tot herstel, kan niet betekenen dat zij ontslaan worden van hun verantwoordelijkheid deze woning conform te maken. Te meer zij reeds sedert 2021 werden geconfronteerd met het besluit tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring en hebben nagelaten de nodige stappen te nemen.

20.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd en is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de ruimtelijke ordening.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging wordt opgelegd. De uitvoeringstermijn kan worden bepaald op 10 maanden.

Het bestuur heeft er belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Ook om die reden wordt nog een dwangsom opgelegd

Niettemin dringt ook de ambtshalve machtiging tot herstel zich op, op kosten van de veroordeelden, voor zover de beklaagden gedurig in gebreke zou blijven en de dwangsom onvoldoende effect zou kennen.

Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard, zodat de uitvoering kan worden benaastigd en overbodig tijdverlies wordt vermeden.

4.TOEGEPASTE WETTEN

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

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

UITSpraak

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

OP STRAFGEBIED

- verklaart de eerste beklaagde, _____, schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en veroordeelt hem tot voor deze feiten tot:

- een geldboete van 500 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 4.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

- en verleent de beklaagde gewoon uitstel voor een gedeelte van 400 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 3.200 euro van de geldboete voor een periode van 3 jaar;

- verklaart de tweede beklaagde, _____, schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een termijn van 2 jaar.

Bijdrage – vergoeding – kosten:

- spreekt tegen de eerste beklaagde de verplichting uit een bijdrage te betalen van 25 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdaden;

- veroordeelt de beklaagden elk krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

- legt bovendien aan de beklaagden elk een vergoeding op van 61,01 euro;

- veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 349,38 euro;

HERSTEL VORDERING

- beveelt op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, het herstel met betrekking tot het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, meer bepaald het herstel waardoor het pand opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen;

- bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf heden;

- en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de beklaagden ten voordele van de Wooninspecteur;

- zegt voor recht dat de wooninspecteur en de burgemeester, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Wooncode, op kosten van de veroordeelden.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 6 maart 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

- , rechter

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