Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 1902 / 2023
Repertoriumnummer/ Europees
2023 /
Datum van uitspraak
6 november 2023
Systeemnummer **21CO26263** Rolnummer Notitienummer **BG66.WI.101500/2021**

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,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

Wooninspecteur, met kantoren te
woonstkeuze doend bij haar raadsman

vertegenwoordigd door meester loco meester ,
advocaat te

tegen.

Nr.

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

Nr

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

beiden bijgestaan door meester loco meester , advocaat te

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 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,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
bekend ten kadaster als huis onder ,
met een oppervlakte van 1a 70ca, toebehorende aan de
huwgemeenschap voor de geheelheid in volle eigendom om het te
hebben aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris
te op 24 maart 2009

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

1 te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juli 2021
door
ten nadele van , geboren in op

woning 0001

2 te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juli 2021
door
ten nadele van geboren in op

woning 0101

Beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43*bis* van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:
Berekening vermogensvoordeel:
Omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf het tijdstip waarop beklaagden naar eigen zeggen kennis kregen van de staat van de woning, zijnde oktober 2020:

- Woning 1. van oktober 2020 tot juli 2021 = 9 maanden x 380 EUR = 3 420 EUR
- Woning 101. van oktober 2020 tot juli 2021 = 9 maanden x 350 EUR = 3.150 EUR
- Kosten water· (260 EUR x 3) + opleg 1000 EUR x 9/12^{e} = 780 EUR + 750 EUR = 1.530 EUR

Totale vermogensvoordeel: 3.420 EUR + 3 150 EUR – 1.530 EUR = **5.040 EUR**

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 19 mei 2023 betekend aan de eerste en tweede beklaagden.
De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid 30 mei 2023 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 12 juni 2023.
De afgesproken conclusietermijnen werden bekrachtigd en de rechtsdag werd bepaald op 9 oktober 2023.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 9 oktober 2023.

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

Partijen verklaarden dat alle besluiten in de debatten mogen blijven.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Op 17 maart 2021 begaf de Wooninspecteur ergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door het regionale meldpunt woningkwaliteit omwille van een vermoeden van misdrijf, een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen
Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d d. 9 maart 2021 van de politierechtbank afdeling betraden zij de woongelegenheid.
Aan de bewoners van het pand werd door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst meegedeeld.
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing die opgesplitst is in 2 zelfstandige woonentiteiten.
Op het gelijkvloers bevindt zich 1 appartement met volgende ruimtes: leefruimte, keuken, berging met douche en toilet, 2 slaapkamers
Op de eerste verdieping bevindt zich 1 appartement· leefruimte, slaapkamer, keuken, badkamer met bad en toilet. De zolderverdieping is niet ingericht als woonruimte.

De Wooninspecteur stelde volgende gebreken vast.

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de leefruimte op de eerste verdieping en zolderverdieping ontbreken stukken van de plankenvloer, op de eerste verdieping is er een aftakking van het stopcontact bij het aanrecht van de keukenfunctie met ondergedimensioneerde geleiders, de elastomeren slang van het kookfornuis dient te worden vervangen door een metalen slang met hoge temperatuurs-weerstand, er moeten per verdiep rookmelders voorzien worden.
  Het gebouw heeft 0 gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III:
- in woning 0001: ernstige infiltratie van rioolwater van de bovenliggende entiteit, in de berging naast de douche is er condenserend vocht met schimmelvorming aanwezig; in de leefruimte en slaapkamer is er opstijgend vocht aanwezig, de ramen zijn verweerd, de leuning van de keldertrap ontbreekt, er is geen sanitair warm water aanwezig in de woning, de gaskachels zijn defect, er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging, het licht in de gemeenschappelijke gang werkt niet, er is geen dakisolatie aanwezig, per bouwlaag moet een rookmelder voorzien zijn.
  De woning heeft 4 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensom-standigheden veroorzaken in categorie III.
- in woning 0101: dekvloeren zijn overal beschadigd op de eerste verdieping, de leuning ontbreekt aan de keldertrap, het bad is ernstig verweerd, er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging, het licht in de gemeenschappelijke hal werkt niet, de ramen in de leefruimte aan de voorkant

van de woning zijn niet voorzien van een voldoende veilige borstwering, er is geen dakisolatie aanwezig, per bouwlaag dient een rookmelder te worden geplaatst, de woning was zeer vuil en niet onderhouden
De woning heeft 3 kleine gebreken in categorie I, 9 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.

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woning 0001 bewoond werd door stukken 1 tot 34).

1.1.2 verklaarde dat hij daar 4 maanden woonde en zijn vriend 2,5 jaar
Zij hadden geen huurcontract. Hij betaalde 380,00 per maand voor huur. Elektriciteit, water en gas betaalde hij apart.
Zijn vriend betaalde de huur via overschrijving.
De eigenaar van het pand had gezegd dat hij in november 2021 zou starten met het renoveren van het pand. Hij had gezegd dat ze voor november 2021 weg moesten zijn.
Zij hadden verschillende problemen gemeld aan de eigenaar maar hij deed er niets aan.
Zij hadden geen verwarming, warm water, toilet. Er waren vochtproblemen.

1.1.3. verklaarde dat hij daar al 10 jaar woonde
De huur was 350,00 euro per maand plus 30,00 euro voor het gebruik van water Dit werd betaald via overschrijving. Het contract werd afgesloten via
Als hij problemen had kwam er geen respons van de eigenaar Hij beloofde veel maar uiteindelijk kwam er niets van.
De eigenaar had hem op het einde van het jaar 2020 één jaar gegeven om een nieuwe woning te zoeken. Hij wilde het pand vernieuwen. Sinds hij daar woonde waren er geen grote werken meer gebeurd.
Enkel de boiler en het toilet werden eens vernieuwd

Volgende stedenbouwkundige schendingen werden vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen;
- het verrichten van bouwwerken, geen onderhoudswerken zijnde, zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning.

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur voldeden de woonentiteiten niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werd er verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

1.1.4. Op 28 april 2021 werd door de Wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1 1.5 Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij bijna nooit in de woning binnen mocht en dat hij niet op de hoogte was van de staat van het pand
Hij stelde dat de bewoners van de woningen vuilaards waren
In de aankoopakte werd uitdrukkelijk opgenomen dat het pand bestond uit twee wooneenheden.
Het huurcontract met werd op 11 juni 2011 afgesloten met aanvang op 1 juli 2011.

Er werd een plaatsbeschrijving zonder foto's opgemaakt.
De huurprijs per maand bedraagt 380,00 euro.
Er was geen huurachterstand.
Het huurcontract met met aanvang op 1 september 2018 werd nooit getekend
Er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt
De maandelijkse huurprijs bedraagt 350,00 euro.
Hij hield zich voornamelijk bezig met de verhuring. Zijn vrouw trok zich daar niets van aan.

had in september/oktober 2020 gemeld dat het toilet niet meer doorliep.
Hij kon niet meteen een loodgieter vragen. Hij had eerst de uitwerpselen van de bewoner moeten opkuisen. Hij heeft dan een nieuw toilet geplaatst.
Toen hem meldde dat er gaten in de vloer van de zolderverdieping zaten had hij hem gezegd dat hij niet meer in een nieuwe vloer zou investeren omdat hij de woning volledig wenste te renoveren omdat het pand uitgewoond was
Toen had gezegd dat de kraan lekte had hij meteen een nieuwe kraan geplaatst.
Hij stelde dat hij pas na het onderzoek van de Wooninspecteur in het pand binnen was gegaan en zag dat het zo vuil was door problemen met het toilet op het eerste verdiep
Het pand was uitgeleefd door de bewoners. Toen hij de staat van de woning zag was hij gechoqueerd.
De huurovereenkomsten waren nog niet opgezegd.
Hij ging een analyse maken op basis van de gemaakte vaststellingen en ook in functie van wat er stedenbouwkundig mogelijk was.
Hij verklaarde dat hij geen conformiteitsattest had opgemaakt (stukken 45 en 46).

1.1.6. Tijdens haar verhoor verklaarde zich aan te sluiten bij de verklaring van haar echtgenoot stuk 49)

1 1 7 De woning 0101 en de woning 0001 werden op 27 april 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

1.1 8 Op 7 september 2022 werd door de raadsman van de beklaagden meegedeeld dat er op 16 juni 2022 een onderhandse verkoopovereenkomst werd afgesloten voor het pand met de aanpalende woningen. Er werd ook meegedeeld dat er geen feitelijke bewoning meer was.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

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

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

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

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

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

"Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieen.
1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

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

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

'Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

1.2.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.
Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd
(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

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

1.2.4. 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 categorieen teruggebracht tot 3 categorieen.
De gebreken van de categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen

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

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

1.2.5. De eerste beklaagde stelt dat zij ten onrechte wordt vervolgd voor de feiten van de tenlastelegging aangezien zij niet als verhuurder kan worden beschouwd.

De rechtbank volgt deze zienswijze niet.
Uit de bewoordingen van de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats met wordt in de rubriek Bijzondere voorwaarden (stuk 128 strafdossier, bijlage 2 blad 54 aan PV nr vermeld onder littera A Verhuurder:
en onder littera B Huurder:

Op de plaatsbeschrijving werd onder de rubriek Opdrachtgever :
vermeld
De huurgelden werden door overgeschreven op de gezamenlijke rekening van het echtpaar (stukken 121 en 122).
De rechtbank leidt hieruit af dat wel degelijk dient beschouwd te worden als verhuurder.
Zelfs indien wordt aangenomen dat zich niet concreet inhield met de verhuring dan nog dient zij beschouwd te worden als overtreder aangezien zij de woning ter beschikking heeft gesteld.
Daarenboven merkt de rechtbank op dat als mede-eigenaar een controleplicht had om na te gaan of het pand door haar echtgenoot-mede-eigenaar op een correcte wijze verhuurd werd.
Een mede-eigenaar van een pand heeft zeggenschap over de staat van het pand en is eveneens verantwoordelijk voor inbreuken die betrekking hebben op de staat van het pand en op de verhuur ervan

Het feit dat niet vermeld werd op de huurovereenkomst afgesloten met betekent niet dat zij niet als verhuurder is opgetreden
De huurgelden werden door overgeschreven op de gezamenlijke rekening van het echtpaar (stuk 44)
Hieruit leidt de rechtbank af dat wel degelijk als verhuurder moet worden beschouwd (cf. supra).
Daarenboven merkt de rechtbank op dat niets als mede-eigenaar van de woning

ontsloeg om haar controleplicht uit te voeren.

1.2.6. De overwegingen van de beklaagden in hun besluiten onder littera B en C (blz 6 tot 8) zijn voor de beoordeling van de schuld voor de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging niet relevant.
Zij kunnen hoogstens betrekking hebben op de herstelvordering (cf. infra).

1 2.7. 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
Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren op de woonentiteiten wel aan de woningkwaliteiten voldeden om verhuurd te mogen worden.
De beide beklaagden woonden naast de verhuurde woningen en konden als verhuurder de woningen bezoeken en controleren.

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.8. In tegenstelling tot de beweringen van de beide beklaagden zijn de vastgestelde gebreken niet uitsluitend te wijten aan de handelwijze en het gedrag van de huurders

Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het pand verouderd was en dat de vastgestelde gebreken er niet zomaar van de ene op de andere dag waren gekomen.
De beklaagden pogen ten onrechte de structurele tekortkomingen van het verouderde pand af te wentelen op de huurders.

Voor de woning 0001 (gelijkvloers) werden 4 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III vastgesteld.

De volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- draagvloeren-stabiliteit (in de leefruimte op de eerste verdieping en op de zolderverdieping ontbreken stukken van de plankenvloer)
- dak – plafonds – vochtschade (in de achterbouw met leefruimte en keuken is er ernstige infiltratie van rioolwater van de bovenliggende entiteit)
- verwarming (kachels zijn defect)
- luchtkwaliteit – indicatie op risico op CO-vergiftiging (er is geen passende en goed afgedichte aansluiting van de rookgasafvoerbuis aan de uitmonding van de kachel in de leefruimte).

Voor de woning 0101 (eerste verdieping) werden 3 kleine gebreken in categorie I, 9 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 vastgesteld.

De volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- draagvloeren-stabiliteit (in de leefruimte op de eerste verdieping en op de zolderverdieping

ontbreken stukken van de plankenvloer)
- luchtkwaliteit – indicatie op risico op CO-vergiftiging (er is geen passende en goed afgedichte aansluiting van de rookgasafvoerbuis aan de uitmonding van de kachel in de leefruimte)
- toegankelijkheid (de ramen in de leefruimte aan de voorgevel en het raam in de slaapkamer hebben een te lage schoothoogte, er is niet voorzien in een voldoende veilige borstwering.

Het gedrag van de huurders doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de Wooninspecteur en de vastgestelde gebreken.
Het kwam de beklaagden toe controle en toezicht uit te voeren en de zaken niet op hun beloop te laten.
Niets belette de beklaagden om tijdens de huurovereenkomst toezicht uit te voeren en de nodige maatregelen te nemen.

Het is pas nadat de Wooninspecteur vaststellingen heeft verricht dat de beklaagden een aantal meer dan noodzakelijke werkzaamheden hebben uitgevoerd.

De feiten 1 en 2 van de tenlastelegging zijn voor de beide beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met verschillende ernstige gebreken en derhalve onbewoonbaar waren Dit heeft tenslotte geleid tot het besluit van onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van d.d. 27 april 2021.

1.3. 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 panden behept waren met ernstige gebreken.
De beklaagden dienden 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 rechtbank stelt vast dat de beklaagden zonder ook maar enige kost te maken het totaal verouderde pand verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren.
Zij dienen te beseffen dat zij de geldende regelgeving moeten respecteren wanneer zij een woning verhuren.
De verhuring was echter niet van korte duur maar heeft uiteindelijk meer dan 3 jaar geduurd.

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

De beklaagden hadden initieel de bedoeling om te renoveren reden waarom zijn geen

herstelwerkzaamheden wensten uit te voeren
Vervolgens sloten zij op 16 juni 2022 een overeenkomst van tijdelijke wederzijdse verkoop/aankoopbelofte. Op 22 augustus 2023 werd een addendum afgesloten

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 beide beklaagden hebben een blanco strafregister.
De rechtbank is van oordeel dat de beklaagden hiervoor niet in aanmerking komen gelet op de ernst van de feiten.
Daarenboven tonen de beklaagden niet aan dat een veroordeling hun sociale declassering zou veroorzaken of hun sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

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

2. DE VERBEURDVERKLARING

2.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van:

- voor woning 0001: voor de periode van oktober 2020 tot juli 2021 9 maanden à 380,00 euro = **3.420,00 euro**
- voor de woning 0101: voor de periode van oktober 2020 tot juli 2021 9 maanden à 350,00 euro = **3.150,00 euro**
- kosten water (260 euro x 3) + opleg 1.000,00 euro x 9/12 = 780,00 euro + 750,00 euro = **1.530,00 euro**

Totaal: 3.420,00 euro + 3.150,00 euro – 1.530,00 euro = 5.040,00 euro

2.2. De beklaagden verzoeken om de vordering tot verbeurdverklaring te herleiden met als aanvang het tijdstip waarop de woningen onbewoonbaar werden verklaard.

2 3 Omdat de woningen in de gegeven omstandigheden niet mochten worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

De eerste vaststellingen van de Wooninspecteur dateren van 17 maart 2021.
De tweede beklaagde gaf zelf toe dat hij kennis had genomen van de toestand van het pand in oktober 2020

De berekening van het openbaar ministerie houdt rekening met de aftrek van de kosten voor het water.
Het ontgaat de rechtbank niet dat de huurders de woonentiteiten in een bedenkelijke toestand hebben achtergelaten
De rechtbank is van oordeel dat de verbeurdverklaring geen onredelijk zware straf voor de beklaagden mag inhouden en herleidt de vordering tot verbeurdverklaring in alle billijkheid tot het bedrag van **3.500,00 euro**.

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde samen uit voor een bedrag van **3.500,00 euro, namelijk voor elk 1.750,00 euro.**

3. DE HERSTELVORDERING

3.1. De wooninspecteur stelde op 28 april 2021 voor het pand gelegen te
een herstelvordering op die werd overgemaakt aan het parket.

3.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de gedaagden om het gebouw en de erin gelegen woningen gelegen te kadastraal gekend
een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is), overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of zo er zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk meer is, deze conform te maken in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 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 lastens eerste en tweede beklaagden in solidum of de ene bij gebreke aan de andere 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 te verhalen op de veroordeelden;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijts eventueel verzet.

3 3 Het herstel werd niet uitgevoerd

De beklaagden stellen dat zij geen werken aan de woning hebben uitgevoerd die vergunningsplichtig waren.
Zij betogen dat de woning reeds opgesplitst was op het ogenblik van de aankoop en dat deze verhuurd werd aan verschillende verhuurders.

Uit geen enkel document blijkt dat de verhuring van de twee woonentiteiten een vergunde toestand of een reglementaire situatie betreft.
Dit kan noch uit de notariele aankoopakte noch uit de huurovereenkomsten worden afgeleid.
De bewering dat beklaagden te goeder trouw waren en verkeerd werden geïnformeerd bij de aankoop is niet relevant.

De omstandigheid dat er geen misdrijf is en dat het pand niet verhuurd wordt doet geen afbreuk aan het feit dat de rechtbank nog een herstelmaatregel moet bevelen om te vermijden dat de veroordeelden slechts tijdelijk de verhuring of terbeschikkingstelling stopzetten en op die manier zouden ontsnappen aan hun herstelverplichting.
Zolang de gebreken niet hersteld zijn en niet voldaan is aan de decretale woonkwaliteitsnormen is het herstel niet zonder voorwerp.

De herstelvordering 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 herstelvordering van de wooninspecteur met betrekking tot de wooncodereglementering is geen herstelvordering overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De herstelvordering is gegrond

De beklaagden hebben sinds de herstelvordering van 28 april 2021 en het besluit van 27 april 2021 van tot onbewoonbaarverklaring over een ruim voldoende periode beschikt om nuttige en daadwerkelijke initiatieven te nemen.

De termijn om herstelwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagde 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 uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven en om de kosten op hem te verhalen.

Om de verdere vertraging in de uitvoering van herstel te vermijden wordt het vonnis uitvoerbaar verklaard bij voorraad

Er is geen reden om de kosten van de herhuisvesting te verhalen op de beklaagden

4. OP BURGERLIJK GEBIED

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

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 66 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1 8 1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten 1 en 2 van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

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

- **de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.600,00 euro, namelijk 325,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen .

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

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**

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

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten 1 en 2 van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

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

- **de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.600,00 euro, namelijk 325,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 45 dagen .

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

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro** .

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

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot betaling van de gerechtskosten van **300,11 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 samen uit voor een bedrag van **3.500,00 euro, namelijk voor elk 1.750,00 euro.**

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstelvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de beklaagden om het gebouw en de erin gelegen woningen gelegen te kadastraal gekend, een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) overeenkomstig de bepalingen van de VCRO en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, deze conform te maken in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is.

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

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge 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.

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

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

Zegt voor recht dat er geen reden is om de kosten van de herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

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 exploot 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 herstelvorderende 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 **zes november tweeduizend en drieëntwintig.**

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