



Vonnisnummer/ Griffienummer / 1917 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 7 juni 2021
Systeemnummer 17RB21923
Rolnummer 21K000145
Nottienuummer

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

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

*vertegenwoordigd door Meester
advocaat te*

loco meester

tegen:

Nr. **1229**

geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

vertegenwoordigd door Mr.

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:

De eerste -

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk een building gelegen te en bekend op het kadaster onder met oppervlakte van

(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)

1 Te van 12 september 2017 tot 8 maart 2018

De eerste,

Woning 0000

ten nadele van geboren te op

2 Te in de periode van 16 november 2017 tot en met 1 december 2020

De eerste,

Woning 0001

ten nadele van geboren te op

3 Te in de periode van 20 juli 2018 tot en met 1 december 2020

De eerste,

Woning 0002

ten nadele van geboren te op

4 Te in de periode van 16 november 2017 tot en met 11 mei 2020

De eerste,

Woning 0003

ten nadele van geboren te op 11 augustus 1943.

5 Te in de periode van 16 november 2017 tot en met 1 december 2020

De eerste,

Woning 0004

ten nadele van geboren te op 14 augustus 1935.

Beklaagde 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 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 waarvan dient te ammen (het equivalent bedrag), namelijk:

2.450,00 EURBerekening:

begindatum: datum van de meldingsfiche van vermoeden van een inbreuk op de Vlaamse Wooncode door de wijkagent

einddatum: datum waarop de huurder ingeschreven werd op een ander adres.

Woning 0000: september 2017 tot maart 2018 = 7 maanden x 350 EUR = 2.450,00 EUR (

Gehoord de burgerlijke partij bij monde van meester advocaat voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de verdediging van beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

1. FEITEN

Op 16 november 2017 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de in Er was een melding gekomen van de stad

De vruchtgebruiker en verhuurder was

Het gebouw had 33 strafpunten. Het was opgedeeld in vijf woningen. De woning op het gelijkvloers had 88 strafpunten, was ongeschikt en onbewoonbaar. Ze was te klein voor bewoning. Er woonde een man. Een vriend van hem verklaarde dat hij er woonde sinds 1 september 2017. De verhuurder was Hij betaalde 350 euro. Er waren problemen, maar hij durfde die niet melden aan de verhuurder.

De wooninspectie stelde vast dat het gelijkvloers vergund was als handelsruimte, zodat er sprake was van een stedenbouwkundige inbreuk. Er was een tweede inbreuk omdat het gebouw opgesplitst was in meerdere woongelegenheden.

Op 6 februari 2018 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het beheer in het gebouw deed. Hij verhuurde de woning op het gelijkvloers sinds oktober 2017. Hij was op de hoogte van de gebreken. Hij zou ze in orde brengen en zou de woning verder verhuren als bergruimte.

De kinderen van verklaarden dat enkel hun vader zich met de woning bezighield.

Op 26 juni 2018 en 7 september 2018 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

Op 20 mei 2019 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. had laten weten dat de ruimte op het gelijkvloers gebruikt werd als fietsenberging en opslagruimte.

Op 28 mei 2019 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. Het gebouw had 33 strafpunten. De woning op het gelijkvloers had 112 punten. De overige woningen hadden 33 strafpunten. De stedenbouwkundige inbreuken waren niet geregulariseerd. De woning op het gelijkvloers was niet meer bewoond.

Op 15 december 2020 stelde de wooninspectie vast dat minstens een aantal gebreken ook vanaf 1 januari 2021 tot categorie II of categorie III behoorden. Er was na de herstelcontrole van 28 mei 2019 geen melding van herstel geweest. betwistte de resultaten van de herstelcontrole omdat een van de ruimtes gebruikt werd als fietsenberging.

2. SCHULD

2.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 wordt vervolgd voor het 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, namelijk woning 0000 in een building gelegen te met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 12 september 2017 tot 8 maart 2018

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex wonen.

De feiten moeten heromschreven worden als volgt:

"(...)in in de periode van 12 september 2017 tot en met 31 december 2017 (...).

Uit een stuk dat voorlegt blijkt dat de huurder in januari 2018 ambtshalve werd afgeschreven. Hoewel in zijn verklaring op 6 februari 2018 lijkt te suggereren dat de huurder nog in de woning verbleef na 31 december 2017, is er twijfel mogelijk of er op dat ogenblik nog bewoning was.

De feiten zijn voor het overige bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere gebrekkige woningen werden verhuurd. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd.

2.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt vervolgd voor het 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, namelijk woning 0001 in een building gelegen te met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een

gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 16 november 2017 tot en met 1 december 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex wonen.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Het gebouw waarin de woning gevestigd was, was niet-conform. De gezondheids- en veiligheidsrisico's aan het gebouw moeten worden doorgerekend aan de woningen die er gevestigd zijn.

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere gebrekkige woningen werden verhoord. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd.

2.3 Tenlastelegging A.3

Onder tenlastelegging A.3 wordt _____ vervolgd voor het 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, namelijk woning 0002 in een building gelegen te _____ met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 20 juli 2018 tot en met 1 december 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex wonen.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Het gebouw waarin de woning gevestigd was, was niet-conform. De gezondheids- en veiligheidsrisico's aan het gebouw moeten worden doorgerekend aan de woningen die er gevestigd zijn.

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere gebrekkige woningen werden verhoord. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd.

2.4 Tenlastelegging A.4

Onder tenlastelegging A.4 wordt _____ vervolgd voor het 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, namelijk woning 0003 in een building gelegen te _____ met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 16 november 2017 tot en met 11 mei 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex wonen.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Het gebouw waarin de woning gevestigd was, was niet-conform. De gezondheids- en veiligheidsrisico's aan het gebouw moeten worden doorgerekend aan de woningen die er gevestigd zijn.

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere woningen werden verhoord. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd.

2.5 Tenlastelegging A.5

Onder tenlastelegging A.5 wordt [redacted] vervolgd voor het 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, namelijk woning 0004 in een building gelegen te [redacted] met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in [redacted] in de periode van 16 november 2017 tot en met 1 december 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex wonen.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Het gebouw waarin de woning gevestigd was, was niet-conform. De gezondheids- en veiligheidsrisico's aan het gebouw moeten worden doorgerekend aan de woningen die er gevestigd zijn.

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere woningen werden verhoord. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd.

3. STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van [redacted] houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van [redacted] Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van [redacted] zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. [redacted] verhuurde gedurende lange tijd verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren.

[redacted] is 80 jaar. Hij werd in het verleden tweemaal correctioneel en driemaal politieel veroordeeld.

In zijn conclusie vraagt [redacted] te gunst van de opschorting.

Een opschorting zou [redacted] onvoldoende de ernst van de feiten duidelijk maken.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uittel worden opgelegd.

4. VERBEURDVEKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 2.540 euro.

Op grond van de vaststellingen van de wooninspectie (die een kopie van de huurovereenkomst te zien kregen) blijkt dat de woning verhuurd werd vanaf 1 september 2017. Aangezien werd vrijgesproken voor de periode vanaf 1 januari 2018 moet de verbeurdverklaring berekend worden op de periode van september 2017 tot en met december 2017.

De rechtbank hoeft geen aftrek te doen voor de kosten die gemaakt heeft.¹

De rechtbank spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit voor een bedrag van 1.400 euro.

5. HERSTELVORDERING

5.1 Algemeen

Op 8 mei 2018 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Op 5 februari 2018 heeft de stad zich bij deze herstellvordering aangesloten.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

5.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn.

5.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk 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. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en de stad worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten

¹ Vgl. Cass. 21 april 2009, P.08.1748.N.

die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van . De wooninspectie en de stad worden gemachtigd om die op te verhalen.

5.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

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 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

"(...)in in de periode van 12 september 2017 tot en met 31 december 2017 (...).

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van **ACHTDUIZEND (8000,00) EURO (=DUIZEND (1000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor TWEDUIZENDVIERHONDERD (2400,00) EURO (=DRIEHONDERD (300,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) voor een periode van drie jaar.**

Spreekt in hoofde van Je bijzondere verbeurdverklaring uit voor een bedrag van 1.400 euro.

Verplicht tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van **20,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **295 euro**

Op burgerlijk gebied

Beveelt op vordering van de wooninspecteur en de stad aan het herstel op de woning gelegen op het gelijkvloers (woning 0000) te kadastraal gekend

- door het herbestemmen dan wel slopen (tenzij de sloop grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is),
- In geval van stedenbouwkundige regularisatie, uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het conform maken van de woning), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur en de stad

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en de stad indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en de stad de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

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

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