



GETEKENDE KOPIE

Vonnisnummer/ Griffnummer <i>1 Job / 2021</i>
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 7 juni 2021
Systeemnummer 17RK16462  Rolnummer 21K000010  Notitienummer KO66.WI.100900/2017

## 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,

tegen:

Nr. 1226

geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ , ingeschreven te \_\_\_\_\_  
, van Roemeense nationaliteit

*In persoon*

Nr. 1227

, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , ingeschreven te \_\_\_\_\_  
, van Roemeense nationaliteit

*In persoon*

Nr. 1228

, 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:

**A als eigenaar het opsplitsen van woning of het wijzigen in gebouw van aantal woonegelegenheden zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden - feiten vanaf 01 maart 2018**

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor

stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning werd uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder werd uitgevoerd

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 7°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Te op een niet nader bepaald tijdstip in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018

door

Namelijk het aanvaarden van het wijzigen van het aantal woonegelegenheden zonder vergunning in een woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden gelegen te en bekend op het kadaster onder en met een oppervlakte van , eigendom van en om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met ingevolge akte verleden voor notaris te op 17 september 2010.

De echtgenoten er namen het onverdeelde aandeel van 95% in volle eigendom over van over ingevolge akte verleden voor notaris te op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom.

**B als eigenaar het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies voor bewoning zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden - feiten vanaf 23 februari 2017 tot en met 31 maart 2017**

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden.

(art. 4.1.1., 3°, 4.2.1., 5°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 3°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Te op 8 maart 2017

door

Namelijk het aanvaarden van het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor het plaatsen van vier caravans zonder vergunning op een perceel grond gelegen te  
 en bekend op het kadaster onder  
 perceelnummer met een oppervlakte van , eigendom van  
 en om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in  
 onverdeeldheid met ingevolge akte verleden voor notaris  
 te op 17 september 2010.

De echtgenoten en namen het onverdeelde aandeel van 95% in  
 volle eigendom over van over ingevolge akte verleden voor  
 notaris te op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in  
 volle eigendom.

**Copsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 23 februari 2017 tot en met 28 februari 2018**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden.

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Te op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018

door

Namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder vergunning in een woonhuis op en  
 met grond en alle aanhorigheden gelegen te en bekend op het  
 kadaster onder met een  
 oppervlakte van , eigendom van en om het  
 oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met  
 ingevolge akte verleden voor notaris te op 17  
 september 2010.

De echtgenoten en namen het onverdeelde aandeel van 95% in  
 volle eigendom over van over ingevolge akte verleden voor

notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom

**D gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies voor bewoning zonder of in strijd met een geldige vergunning - feiten vanaf 23 februari 2017 tot en met 31 maart 2017**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden.

(art. 4.1.1., 3°, 4.2.1., 5°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1 lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

T€ \_\_\_\_\_ op 8 maart 2017

door \_\_\_\_\_

Namelijk het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor het plaatsen van vier caravans zonder vergunning op een perceel grond gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met \_\_\_\_\_ ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 17 september 2010.

De echtgenoten \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ namen het onverdeelde aandeel van 95% in volle eigendom over van \_\_\_\_\_ over ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom.

**E een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013**

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)

Te                     in de periode van 9 mei 2018 tot en met 8 november 2018

door

door

Namelijk het ter beschikking stellen van de woongelegenhed gelegen te                      en bekend op het kadaster onder                      met een oppervlakte van                     , eigendom van                      er                      om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met                      ingevolge akte verleden voor notaris                      te                      op 17 september 2010.

De echtgenoten                      er                      namen het onverdeelde aandeel van 95% in volle eigendom over van                      over ingevolge akte verleden voor notaris                      te                      op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom.

**F een goed niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd met gebreken of ontbrekende of niet behoorlijk functionerende basisnutsvoorzieningen 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 roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenhed en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 2 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Te                     in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018

door

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

Namelijk het ter beschikking stellen van vier caravans en een tuinhuis als woongelegenheid gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met \_\_\_\_\_ ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 17 september 2010.

De echtgenoten \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ namen het onverdeelde aandeel van 95% in volle eigendom over van \_\_\_\_\_ over ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom.

**G een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013**

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)

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 8 maart 2017 tot en met 6 december 2018

door \_\_\_\_\_, ten nadele van \_\_\_\_\_, ten nadele van \_\_\_\_\_ -

Namelijk het ter beschikking stellen van de woongelegenheid gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ om het oorspronkelijk te hebben aangekocht voor 5% in volle eigendom in onverdeeldheid met \_\_\_\_\_ ingevolge akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 17 september 2010.

De echtgenoten \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ namen het onverdeelde aandeel van 95% in volle eigendom over van de \_\_\_\_\_ over ingevolge akte verleden voor \_\_\_\_\_

notaris te op 13 april 2011, waardoor zij als enige eigenaar werden in volle eigendom.

-----

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

Gehoord de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging

De eerste en tweede beklaagden drukte zich uit in de Roemeense taal, het Nederlands niet voldoende machtig en worden bijgestaan door een door de rechtbank aangestelde en beëdigde tolk.

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

-----

## 1. FEITEN

Op 8 maart 2017 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen in

De eigenaar van het pand was . Op het perceel was één woning. Er waren verder een tuinhuis en vier caravans. De wooninspectie stelde vast dat er een stedenbouwkundige inbreuk was doordat het aantal woongelegenheden gewijzigd was.

De woning had 11 strafpunten en was niet ongeschikt. Er woonden zes personen (waaronder en ), terwijl de bezettingsnorm gelijk was aan vijf personen.

Drie caravans waren niet hoofdzakelijk voor bewoning bestemd. Er waren geen nutsvoorzieningen, behalve een verlengsnoer vanuit de woning. Er was geen sanitair. Er was een risico op CO-vergiftiging. In een van de caravans woonden drie personen, in de andere telkens twee.

Een vierde caravan was niet bewoond. Er waren geen nutsvoorzieningen.

Het tuinhuis was niet hoofdzakelijk voor bewoning bestemd. Er waren geen nutsvoorzieningen, behalve een verlengsnoer vanuit de woning. Er was geen sanitair. Er woonden twee personen.

De caravans werden ontruimd. Uit informatie bleek dat de bewoners daarna allemaal in de woning verbleven.

Op 22 mei 2017 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij samen met zijn vrouw eigenaar van het pand was. Hij had het in 2010 gekocht om het te verhuren. Hij stond in voor de verhuuring. Vanaf september 2015 werd het pand verhuurd aan de familie . Ze betaalden 725 euro per maand. Hij ging zelf zelden tot nooit kijken naar het pand. Tot aan de herstellvordering wist hij niets af van de personen die in het tuinhuis of in de caravans woonden. Hij wist ook niets af van de extra personen in de woning. Nadat hij de herstellvordering gekregen had, was hij wel gaan kijken of de caravans er nog stonden. Ze waren toen al weg. Op het ogenblik van het verhoor woonden er,



naast de familie nog steeds meer dan zes extra personen in de woning. Hij zocht naar een oplossing.

Op 6 november 2017 ging de politie samen met de gemeente ter plaatse. De politie stelde vast dat er een dame in pyjama aanwezig was. In de veranda stonden twee bedden. In het tuinhuis stonden er bedden. De verwarming had recent aangestaan en er lag kledij en voeding. De dame in pyjama ging haar identiteitskaart halen in het tuinhuis.

Op 21 december 2017 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen melding van herstel was.

Op 9 mei 2018 voerde de wooninspectie een nieuwe controle uit. Het tuinhuis aan het pand was opnieuw bewoond. Aan de woning was een veranda aangebouwd. Daar sliepen opnieuw seizoensarbeiders. Er woonden in de woning in totaal 11 personen. Die waren geen familie. De kamers waren allen ongeschikt. De eigenaar ondernam geen actie.

Op 18 juni 2018 was er opnieuw een verzoek tot inschrijving van een werknemer.

Op 8 november 2018 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 25 strafpunten. Er waren drie personen ingeschreven. De caravans waren verwijderd en er was geen bewoning meer in het tuinhuis.

Op 10 januari 2019 voerde wooninspectie een herstelcontrole uit. Er waren geen gebreken meer.

## 2. SCHULD

### 2.1 Tenlastelegging A

Onder tenlastelegging A wordt vervolgd voor het als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning werd uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder werd uitgevoerd, in op een niet nader bepaald tijdstip in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018.

De feiten zijn bewezen.

Stedenbouwmisdrijven vereisen dat de dader de feiten bewust en buiten elke dwang gepleegd heeft.<sup>1</sup> De rechter mag het bestaan van dit opzet afleiden uit het door de dader gepleegde materiele feit en de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat wanneer hij rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt.<sup>2</sup>

Uit de verklaring van op 22 mei 2017 blijkt dat hij er minstens sinds de initiële controle op de hoogte was dat er in de woning minstens zes personen te veel woonden. Er waren

<sup>1</sup> Vgl. Gent 10 januari 2014, TMR 2015, afl. 2, p. 199.

<sup>2</sup> Vgl. Cass. 3 mei 2016, NC 2017, p. 363.

talrijke meldingen van overlast door de buurt. Hij was er dus van op de hoogte dat in de eengezinswoning meerdere gezinnen verbleven had verder op de hoogte moeten zijn dat aan de woning een veranda werd aangebouwd. Uit het dossier blijkt niet dat hij gedurende de incriminatieperiode concrete stappen gezet heeft om de situatie te regulariseren.

Aangezien de incriminatieperiode pas start op het ogenblik van de eerste controle, is het niet relevant dat hij vóór 8 maart 2017 niet van de situatie op de hoogte zou geweest zijn

## 2.2 Tenlastelegging B

Onder tenlastelegging B wordt vervolgd voor het als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, werd uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, in Wielsbeke op 8 maart 2017.

De feiten zijn sinds 1 maart 2018 strafbaar op grond van artikel 6.2.1 VCRO.

De feiten zijn niet bewezen. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat op het terrein caravans stonden Deze tenlastelegging veronderstelt echter dat de aanwezigheid van die caravans heeft toegestaan of aanvaard. Het is echter niet bewezen dat wist dat er op het terrein caravans aanwezig waren. Uit het dossier blijkt niet hoelang de caravans al op het terrein aanwezig waren. De caravans bevonden zich volgens de situatieschets ook niet aan de straatzijde, maar achter de woning in de tuin. Het is dus ook niet aangetoond dat op de hoogte had moeten zijn.

## 2.3 Tenlastelegging C

Onder tenlastelegging C worden en vervolgd voor het buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, in op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018.

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

#### 2.4 Tenlastelegging D

Onder tenlastelegging D worden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ vervolgd voor het buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, in \_\_\_\_\_ op 8 maart 2017.

De feiten zijn sinds 1 maart 2018 strafbaar op grond van artikel 6.2.1 VCRO.

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

#### 2.5 Tenlastelegging E

Onder tenlastelegging E worden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ 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, in \_\_\_\_\_ in de periode van 9 mei 2018 tot en met 8 november 2018.

De feiten moeten geherkwalificeerd worden door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De inbreuken werd verder gezet na de initiële vaststellingen van de wooninspectie.

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 wat \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ betreft, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

De feiten zijn ook bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Het is niet vereist dat bewezen is dat hij te kwader trouw was of met bedrieglijk opzet handelde. Het volstaat dat bewezen is dat hij onachtzaam was.<sup>3</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>4</sup> Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

Dat is in dit dossier voldoende aangetoond. Minstens sinds de controle van 8 maart 2017 was op de hoogte dat de woning gebrekkig was. Uit de verklaring van op 22 mei 2017 blijkt dat hij ervan op de hoogte was dat er in de woning minstens zes personen te veel woonden. Uit de vaststellingen van de wooninspectie van 9 mei 2018 dat de woning bijkomende gebreken had.

Als verhuurder had een wettelijke onderhoudsplicht.<sup>5</sup> Hij had de nodige werken moeten uitvoeren of de huurovereenkomst moeten beëindigen.<sup>6</sup> Doordat hij wist dat er in de woning zes personen te veel woonden, had hij ook moeten weten dat de woning bijkomende gebreken zou vertonen

Aangezien de incriminatieperiode pas start op het ogenblik van de eerste controle, is het niet relevant dat vóór 8 maart 2017 niet van de situatie op de hoogte zou geweest zijn.

## 2.6 Tenlastelegging F

Onder tenlastelegging F worden en vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in de periode van 8 maart 2017 tot en met 8 november 2018.

De feiten moeten geherkwalificeerd worden door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De inbreuk werd verder gezet na de initiële vaststellingen van de wooninspectie.

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

## 2.7 Tenlastelegging G

Onder tenlastelegging G 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, in Wielsbeke in de periode van 8 maart 2017 tot en met 6 december 2018.

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

Het is niet vereist dat bewezen is dat te kwader trouw was of met bedrieglijk opzet handelde. Het volstaat dat bewezen is dat hij onachtzaam was.<sup>7</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek

<sup>5</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

<sup>6</sup> Vgl. T. VANDROMME en D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 46.

<sup>7</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>8</sup>

Dat is in dit dossier voldoende aangetoond. Minstens sinds de controle van 8 maart 2017 was op de hoogte dat de woning gebrekkig was. Uit de verklaring van op 22 mei 2017 blijkt dat hij minstens sinds de initiele controle op de hoogte was dat er in de woning minstens zes personen te veel woonden

Als verhuurder had een wettelijke onderhoudsplicht.<sup>9</sup> Hij had de nodige werken moeten uitvoeren of de huurovereenkomst moeten beëindigen.<sup>10</sup>

Aangezien de incriminatieperiode pas start op het ogenblik van de eerste controle, is het niet relevant dat vóór 8 maart 2017 niet van de situatie op de hoogte zou geweest zijn

### 3. STRAFTOEMETING

#### 3.1

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 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 . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd een overbevolkte woning en slecht uitgeruste caravans, in een veranda en in een tuinhuis. De tussenkomst van de wooninspectie maakte merkbaar weinig indruk.

is 47 jaar. Hij werd in het verleden zesmaal politoneel en eenmaal correctioneel veroordeeld.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete zijn een gepaste straf. De gevangenisstraf kan met uitstel worden opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

#### 3.2

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 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 . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit haar strafrechtelijk verleden.

<sup>8</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>9</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

<sup>10</sup> Vgl. T. VANDROMME en D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 46.

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd een overbevolkte woning en slecht uitgeruste caravans, in een veranda en in een tuinhuis. De tussenkomst van de wooninspectie maakte zichtbaar weinig indruk.

is 42 jaar. Ze heeft een blanco strafregister.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete zijn een gepaste straf. De gevangenisstraf kan met uitstel worden opgelegd. De hierna bepaalde geldboete kan voor de helft met uitstel worden opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

### 3.3

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 var 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 ,  
Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd een gebrekkige woning en liet toe dat de woning bewoond werd door andere gezinnen, hoewel dat niet toegelaten was. De leefomstandigheden in de woning waren niet aanvaardbaar.

is 52 jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

In zijn conclusie vraagt om hem de gunst van de opschorting te verlenen.

Een opschorting zou onvoldoende de ernst van de feiten duidelijk maken. De hierna bepaalde geldboete kan wel gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

## 4. HERSTELVORDERING

Op 11 mei 2017 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering ingediend bij het openbaar ministerie.

Uit het proces-verbaal van 10 januari 2019 blijkt dat alle gebreken werden weggewerkt. De herstellvordering is dus zonder voorwerp.

### 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, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 25, 38, 40, 65, 66 Sw
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

**Op strafgebied**

Heromschrijft de feiten van tenlasteleggingen E en F door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen C, D, E en F bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een hoofdgevangenisstraf van EEN JAAR, met uitstel voor een periode van vier jaar.
- een geldboete van ZESTIENDUIZEND (16.000,00) EURO (=TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen C, D, E en F bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een hoofdgevangenisstraf van EEN JAAR, met uitstel voor een periode van vier jaar.
- een geldboete van ZESTIENDUIZEND (16.000,00) EURO (=TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A, E en G bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_

Spreekt \_\_\_\_\_ vrij voor de feiten van tenlastelegging B.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een geldboete van ACHTDUIZEND (8.000,00) EURO (=DUIZEND (1.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

---

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

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

---

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_ elk tot 1/3<sup>e</sup>  
van de gerechtskosten, begroot in totaal op 312,81 euro

---

Op burgerlijk gebied

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



Voor eensluidend afschrift afgeleverd  
aan de procureur des konings.

voor adm doefertien

Griffier /

kostuwig

Rep 2214

Tegen hoger vermeld commiss werd Hoger  
Beroep ingesteld door  
en

add/ 617121-

Griffier

14/10/21