



Vonnisnummer/ Griffienummer 1 1270 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 8 juli 2021
Systeemnummer 17RK16479
Rolnummer 20K001483
Notitienummer

**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 :

, wonende te

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

- *vertegenwoordigd door meester* *loco meester*
advocaat te

tegen:

Nr. JS3A

, geboren te op , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

- *bijgestaan door Mr.* , *advocaat te* *en mr.* , *advocaat te*

De procureur des Konings vervolgt de beklagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

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 (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)

namelijk

1 te in de periode van 19 oktober 2017 tot en met 7 mei 2019

een WOONHUIS gelegen te _____, bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte volgens kadaster van _____

Bovenbeschreven goed behoorde toe aan _____ om het te hebben aangekocht jegens _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op _____

Bovenbeschreven goed behoort thans toe aan _____ voor 3/5e volle eigendom en aan _____ voor 2/5e volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 10 juli 2019.

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____,

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

2 te _____ in de periode van 25 oktober 2017 tot en met 10 mei 2019

een WOONHUIS gelegen te _____ bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte volgens kadaster van _____

Bovenbeschreven goed behoorde toe aan _____ om het te hebben aangekocht jegens _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 17 augustus 1988.

Bovenbeschreven goed behoort thans toe aan _____ voor 3/5e volle eigendom en aan _____ voor 2/5e volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 10 juli 2019.

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____,

3 te _____ in de periode van 24 mei 2017 tot en met 1 december 2017

een WOONHUIS gelegen te _____ bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte volgens kadaster van _____

Bovenbeschreven goed behoort toe aan _____ om het te hebben aangekocht jegens _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ op 8 januari 1993.

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

Gehoord de burgerlijke partijen bij monde van hun raadsman 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 beklagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door zijn respectievelijke raadslieden voornoemd.

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

1. FEITEN

Op 19 oktober 2017 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de
in Eigenaar van de woning was

Het gebouw had 21 strafpunten. Er was één woning. Het gebouw had 60 strafpunten en was ongeschikt. Er woonden vier personen. Ze woonden er sinds 1998. Ze betaalden 310 euro huur per maand.

Op 20 maart 2018 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij niet op de hoogte was van de gebreken. Hij zou de gebreken tegen eind 2018 wegwerken.

Op 10 augustus 2018 stelde de wooninspectie vast dat de huurders nog in de woning verbleven. Het herstel was nog niet uitgevoerd.

Op 7 mei 2019 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. De woning zou verkocht worden. Er waren geen personen meer ingeschreven.

Op 8 november 2019 werd een herstelcontrole uitgevoerd. De woning was op 10 juli 2019 verkocht. De woning had 49 strafpunten.

Op 12 december 2019 werd een herstelcontrole uitgevoerd. De woning had 20 strafpunten.

Op 14 februari 2020 werd een herstelcontrole uitgevoerd. Er waren geen gebreken meer.

Op 25 oktober 2017 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de
in Eigenaar van de woning was

Het gebouw had 42 strafpunten. Er was één woning. Het gebouw had 79 strafpunten en was ongeschikt. Er woonde een persoon. Hij woonde er sinds 1999. Hij betaalde 333 euro huur per maand.

Op 20 maart 2018 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij niet op de hoogte was van de gebreken. Hij zou de gebreken tegen eind 2018 wegwerken.

Op 21 augustus 2018 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. Er was nog een bewoner ingeschreven.

Op 27 september 2018 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. Er was nog een bewoner ingeschreven.

Op 10 mei 2019 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. De woning zou verkocht worden. Er waren geen personen meer ingeschreven.

Op 10 juli 2020 werd een herstelcontrole uitgevoerd. De woning was op 10 juli 2019 verkocht. De woning had 3 strafpunten.

Op 7 augustus 2020 werd een herstelcontrole uitgevoerd. Er waren geen gebreken meer.

Op 24 mei 2017 voerde de politie een controle uit in een pand gelegen aan de
.. Eigenaar van de woning was

Het gebouw had 33 strafpunten. Er was één woning. Het gebouw had 82 strafpunten en was ongeschikt. Er woonde een persoon. Hij woonde er sinds 2015. Hij betaalde 418 euro huur per maand.

Op 21 juni 2017 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij van veel gebreken niet op de hoogte was. Hij zou de gebreken tegen eind 2018 wegwerken.

Op 28 augustus 2017 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

Op 10 oktober 2017 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

Op 20 maart 2018 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. De woning zou sinds december 2017 niet meer bewoond zijn.

Op 13 april 2018 meldde dat de huurder in december 2017 vertrokken was.

Op 10 mei 2019 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. Er waren geen personen meer ingeschreven.

Op 11 mei 2021 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

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 een woning te
, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 19 oktober 2017 tot en met 7 mei 2019.

De feiten zijn bewezen. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet-conform was. De aard van de gebreken maakt duidelijk dat ze niet enkel aan de huurders kunnen te wijten zijn.

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.¹ Er moet sprake zijn van een gebrek

¹ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.²

Dat is in dit dossier voldoende aangetoond. Als verhuurder had _____ een wettelijke onderhoudsplicht.³ Hij had de nodige werken moeten uitvoeren of de huurovereenkomst moeten beëindigen.⁴

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere woningen werden verhuurd. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd. De aard van de gebreken is van die aard dat de toestand van de woning al langer slecht moet geweest zijn.

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 een woning te _____, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 25 oktober 2017 tot en met 10 mei 2019.

De feiten zijn bewezen. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet-conform was. De aard van de gebreken maakt duidelijk dat ze niet enkel aan de huurders kunnen te wijten zijn.

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.⁵ 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.⁶

Dat is in dit dossier voldoende aangetoond. Als verhuurder had _____ een wettelijke onderhoudsplicht.⁷ Hij had de nodige werken moeten uitvoeren of de huurovereenkomst moeten beëindigen.⁸

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere woningen werden verhuurd. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd. De aard van de gebreken is van die aard dat de toestand van de woning al langer slecht moet geweest zijn.

² Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

³ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

⁴ Vgl. T. VANDROMME en D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 46.

⁵ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

⁶ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

⁷ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

⁸ Vgl. T. VANDROMME en D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 46.

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 een woning te _____, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in Kortrijk in de periode van 24 mei 2017 tot en met 1 december 2017.

De feiten zijn bewezen. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet-conform was. De aard van de gebreken maakt duidelijk dat ze niet enkel aan de huurders kunnen te wijten zijn.

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.⁹ 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.¹⁰

Dat is in dit dossier voldoende aangetoond. Als verhuurder had _____ een wettelijke onderhoudsplicht.¹¹ Hij had de nodige werken moeten uitvoeren of de huurovereenkomst moeten beëindigen.¹²

Op grond van het dossier blijkt dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat er meerdere woningen werden verhuurd. Ook voor de incriminatieperiode werden de woningen al verhuurd. De aard van de gebreken is van die aard dat de toestand van de woning al langer slecht moet geweest zijn.

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 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 verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Omgekeerd houdt de rechtbank rekening met het feit dat voor twee van de drie woningen het herstel al werd uitgevoerd, en dat ook in de derde woning al heel wat werken werden uitgevoerd.

_____ is 60 jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

⁹ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

¹⁰ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

¹¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

¹² Vgl. T. VANDROMME en D. VERMEIR, *Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 46.

In zijn conclusie vraagt _____ om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Een opschorting zou echter niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan.

De hierna bepaalde geldboete kan in die omstandigheden voor de helft met uitstel worden opgelegd.

4. HERSTELVORDERING

4.1 Woning gelegen te _____

Op 24 april 2018 heeft de wooninspecteur zijn herstelvordering ingediend bij het openbaar ministerie.

Uit het proces-verbaal van 14 februari 2020 blijkt dat alle gebreken werden weggewerkt.

De herstelvordering is zonder voorwerp.

4.2 Woning gelegen te _____

Op 1 december 2017 heeft de wooninspecteur zijn herstelvordering ingediend bij het openbaar ministerie.

Uit het proces-verbaal van 7 augustus 2020 blijkt dat alle gebreken werden weggewerkt.

De herstelvordering is zonder voorwerp.

4.3 Woning gelegen te _____

4.3.1 Algemeen

Op 1 juni 2017 heeft de wooninspecteur zijn herstelvordering ingediend bij het openbaar ministerie.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstelvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. Dat de woning verkocht werd doet daar geen afbreuk aan.¹³

4.3.2 Termijn voor herstel

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

4.3.3 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.

¹³ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

4.3.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van 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 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 het college van burgemeester en schepenen van de stad worden gemachtigd om ze op hem te verhalen.

4.3.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

5. BURGERRECHTELIJK

vordert een provisionele schadevergoeding van één euro.

Het is voldoende bewezen dat schade geleden heeft door de bewezen verklaarde feiten. De vordering is redelijk begroot. De rechtbank kent ze toe.

De rechtbank moet ambtshalve een rechtsplegingsvergoeding opleggen.¹⁴

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 65 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

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

Veroordeelt tot:

¹⁴ Vgl. Cass. 7 mei 2013, P.12.0753.N; Cass. 19 november 2008, P.08.0807.F;

- een geldboete van VIERENTWINTIGDUIZEND (24.000,00) EURO (=DRIEDUIZEND (3.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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 282,34 euro

Op burgerlijk gebied

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan het herstel op de woning gelegen te , kadastraal gekend

, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

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

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 het college van burgemeester en schepenen van 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 het college van burgemeester en schepenen van de stad de eventuele kosten van herhuisvesting op kan verhalen.

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

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ om aan _____ een voorlopige schadevergoeding van één euro te betalen.

Veroordeelt _____ tot de kosten van _____ , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 180 euro.

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 buitengewone openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **acht juli tweeduizend en éénentwintig**.

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

