



Vonnisnummer/ Griffienummer <b>1 1273 / 2021</b>
Repertoriumnummer/ Europees <b>2021 /</b>
Datum van uitspraak <b>8 juli 2021</b>
Systeemnummer <b>20CO41188</b>
Rolnummer <b>21K000618</b>
Notitienuummer

## 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* *loco meester*  
*advocaat te*

tegen:

Nr. 1537

te , geboren te op , ingeschreven  
, van Belgische nationaliteit, RRN: 6

- *vertegenwoordigd door 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: **20CO41188**

**A 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 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 woonhuis gelegen te , gekend op het kadaster onder  
, met een oppervlakte van ,

toebehorende aan de ( ) ingevolge akte splitsing van de  
vennootschap , verleden voor notaris te op 31 januari 2012.

(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)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1 te in de periode van 15 september 2019 tot 10 februari 2020

ten nadele van , geboren te op ,

2 te in de periode van 1 juni 2020 tot 1 september 2020

ten nadele van geboren te op

ten nadele van , geboren te op

-----

Gehoord de burgerlijke partij bij monde van haar 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 beklaagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de verdediging van beklaagde.

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

-----

## 1. FEITEN

Op 5 augustus 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand in , . De verhuurder was . De wooninspectie had een melding van de gemeente gekregen.

Het gebouw had 54 strafpunten. De woning had 127 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonde minstens één persoon, . Ze woonde er sinds 1 juni 2020. Eerder had haar zoon in het pand gewoond. Ze had geen huurcontract. De verhuurder was ' , wiens zoon ze kon bellen. Ze betaalde geen huur maar had 3.000 euro betaald voor werken aan de woning.

Uit opzoekingen in het rijksregister bleek dat en in het pand gedomicilieerd waren geweest.

Op 19 oktober 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij de zaakvoerder van was, en dat die vennootschap eigenaar was van de woning. was zijn schoonbroer. Ongeveer drie jaar geleden huurde het pand. Voor de zomer van 2020 trok diens moeder (en dus zijn schoonmoeder) in het pand. Hij wist niet dat ze er was ingetrokken, maar ging wel een huurcontract opmaken. De werken in de woning waren door de zoon van uitgevoerd. Hij wist daar zelf niets van.

## 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in \_\_\_\_\_ in de periode van 15 september 2019 tot en met 10 februari 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2020 strafbaar op grond van de artikelen 3.34 en 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen.

De verzwarende omstandigheid is niet bewezen. Uit het dossier blijkt niet dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De feiten moeten in die zin heromschreven worden.

De feiten zijn voor het overige niet bewezen. De verklaring van \_\_\_\_\_ dat \_\_\_\_\_ al een tijd niet meer in de woning woonde, wordt door het dossier onvoldoende weerlegd. De wooninspectie stelde vast dat er wat \_\_\_\_\_ betreft weinig tekenen van bewoning waren. Er blijkt niet dat hij gedurende de incriminatieperiode duurzaam in de woning verbleef.

### 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juni 2020 tot 1 september 2020.

De feiten zijn sinds 1 januari 2020 strafbaar op grond van de artikelen 3.34 en 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen.

De verzwarende omstandigheid is niet bewezen. Uit het dossier blijkt niet dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De feiten moeten in die zin heromschreven worden.

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De verklaring van \_\_\_\_\_ dat \_\_\_\_\_ al een tijd niet meer in de woning woonde, wordt door het dossier onvoldoende weerlegd. De wooninspectie stelde vast dat er wat \_\_\_\_\_ betreft weinig tekenen van bewoning waren. Er blijkt niet dat hij gedurende de incriminatieperiode duurzaam in de woning verbleef.

De feiten zijn wel bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. \_\_\_\_\_ heeft de sleutels van de woning aan \_\_\_\_\_ gelaten. \_\_\_\_\_ verklaarde dat haar huisbaas " \_\_\_\_\_ " was. Als er iets mis was moest zij de zoon van \_\_\_\_\_ contacteren. De verklaring van \_\_\_\_\_ dat hij niet op de hoogte was dat \_\_\_\_\_ in de woning verbleef, is dus niet geloofwaardig. Minstens blijkt uit zijn verklaring dat hij, zodra hij op de hoogte was van het feit dat \_\_\_\_\_ in de woning verbleef,

die situatie aanvaard heeft. Hij zou zelfs een huurcontract opmaken. Hij heeft dus hoe dan ook vanaf dat moment de woning ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Er is geen betwisting dat de woning niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. De Vlaamse Codex Wonen stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een niet-conforme woning strafbaar. Een niet-conforme woning is een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten die de Vlaamse Codex Wonen vastlegt. Ook het verhuren van een niet-conforme woning die nog niet ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, is dus strafbaar.

Aangezien niet vervolgd wordt voor huisjesmelkerij, is het 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>1</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>2</sup> Dat is hier weldegelijk aangetoond: uit de verklaring van zelf blijkt dat hij niet of nauwelijks naar de woning omkeek.

### 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 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. stelde een woning ter beschikking die in bijzonder slechte staat was ter beschikking. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is 56 jaar. Hij werd in het verleden viermaal politieel veroordeeld.

Een opschorting zou onvoldoende de ernst van de feiten duidelijk maken.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

### 4. HERSTELVORDERING

#### 4.1 Algemeen

Op 17 augustus 2020 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

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

Het is niet relevant dat de woning verkocht werd.<sup>3</sup> De nieuwe eigenaar moet het herstel gedogen.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

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

<sup>3</sup> Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

#### 4.2 Termijn voor herstel

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

#### 4.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukingsmiddel 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.

#### 4.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester 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 die op \_\_\_\_\_ te verhalen.

#### 4.5 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, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 65 Sw.

---

<sup>4</sup> Art. 3.49, §3, 3.50 en 3.51 Vlaamse Codex Wonen.

- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van

### Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 en A.2 door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken feiten een gewoonte werd gemaakt.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.2 bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging A.1.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van **TWEEËNDERTIGDUIZEND (32.000,00) EURO (=VIERDUIZEND (4.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen**

---

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 293,60 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 kan 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 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 buitengewone openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **acht juli tweeduizend en éénentwintig**.

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