



Vonnisnummer / Griffienummer 2024/491
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 9 april 2024
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket 21CO9648
Dossiernummer

rechtbank van eerste
aanleg Limburg,
afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

EISER IN HERSTEL:

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest,
met maatschappelijke zetel te K.B.O.

;

eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

BURGERLIJKE PARTIJ:

RRN
geboren te op
van Nederlandse nationaliteit,
ingeschreven te
burgerlijke partij, bijgestaan door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek:

*Op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
, volle eigendom van
ingevolge akte van aankoop dd. 27 juni 2017 (notaris te*

A. VERBETERING:

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. (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) (art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid dd. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"),]

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

~~thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid dd. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"),]~~

1. Te van 1 november 2017 tot en met 30 april 2021
ten nadele van het

geboren te

op

namelijk de woning gelegen te

alwaar een controle werd uitgevoerd op 18 februari 2021 ingevolge waarvan de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 13 april 2021

2. Te van 1 september 2021 tot en met 17 februari 2023
ten nadele van het

namelijk de woning gelegen te

alwaar een controle werd uitgevoerd op 18 februari 2021 ingevolge waarvan de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 13 april 2021, en alwaar een controle werd uitgevoerd op 10 januari 2023 waarbij de woning nog steeds verschillende structurele gebreken van categorie II vertoonde

[...]

2. PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

3. VOORGAANDEN

1. Beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op 7 november 2023 bij rechtstreekse dagvaarding betekend op 17 oktober 2023 aan beklaagde in persoon (art. 33 Ger.W.).

De rechtbank is bevoegd om kennis te nemen van de strafvordering lastens beklaagde .

2. De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid op 17 oktober 2023, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

3. Ter terechtzitting van 7 november 2023 legde eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN een conclusie neer.

Burgerlijke partij legde een schadenota neer en er werd haar akte verleend van haar burgerlijke partijstelling.

Voor het overige werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusietermijnen bepaald voor:

- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en burgerlijke partij uiterlijk op 5 december 2023;
- beklaagde uiterlijk op 2 januari 2024;
- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, burgerlijke partij en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 6 februari 2024;
- beklaagde uiterlijk op 27 februari 2024.

4. Ter griffie werd neergelegd:

- op 5 december 2023, een conclusie en stukken door burgerlijke partij
- op 2 januari 2024, een conclusie door beklaagde ;
- op 2 februari 2024, een syntheseconclusie door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN;
- op 1 maart 2024, een syntheseconclusie en stukken door beklaagde

Het openbaar ministerie legde geen conclusies neer. Burgerlijke partij maakte geen gebruik van haar laatste conclusietermijn.

5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 5 maart 2024, waar werden gehoord:

- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, in haar vordering verwoord door mr.
- burgerlijke partij in haar vordering bijgestaan door mr. die stukken neerlegde;
- het openbaar ministerie, in haar vordering;
- beklaagde , in zijn middelen van verdediging bijgestaan door mr. .

gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten indeelt in gebreken van categorieën I, II en III, gaande van kleine gebreken tot ernstige gebreken.

Uit artikel 1.3, § 1, 7° Vlaamse Codex Wonen volgt dat een niet-conforme woning een woning is die minstens één gebrek categorie II of III vertoont in de zin van artikel 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° en / of 3° Vlaamse Codex Wonen vertoont, daar waar het voorheen voldoende was dat er sprake was van “een” inbreuk op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

3. Bijgevolg is men thans pas strafbaar als er sprake is van minstens één gebrek van categorieën II en / of III, hetgeen een mildere strafwet betreft.

Het blijkt niet dat het de bedoeling van de decreetgever was, noch blijkt uit de geest van de oude Vlaamse Wooncode dat het de bedoeling was dat de feiten onder het oude decreet strafbaar zouden blijven en bijgevolg dient, gelet op artikel 2 lid Sw.; artikel 7, 1^{ste} lid E.V.R.M. en artikel 15, 1^{ste} lid I.V.B.P.R. de mildere strafwet toegepast te worden, zijnde de huidige Vlaamse Codex Wonen.

Ten aanzien van de vroegere wetgeving (Vlaamse Wooncode) is dit een mildere strafwet zodat beklaagde zich er kan op beroepen ook voor de ten laste gelegde feiten die dateren van voor 1 januari 2021 (artikel 2 Sw.). De controles in onderhavig dossier vond trouwens plaats op 8 januari 2021, 18 februari 2021 en 10 januari 2023, zodat de vaststellingen en inschaling gebeurde conform de nieuwe regelgeving.

4.3. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) bewezen zijn op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

Beklaagde is eigenaar van de woning weerhouden onder de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) sedert 27 juni 2017 (stuk 173), waarna de woning met ingang van 1 november 2017 werd verhuurd aan slachtoffer (stuk 34).

2. Wat de niet-conformiteit van de woning met de Vlaamse Codex Wonen betreft onder **tenlastelegging A.1. (zoals verbeterd en beperkt)**, kan de rechtbank kan volstaan met te verwijzen naar de vaststellingen bij het vooronderzoek op 8 januari 2021 (stuk 60) en de daaropvolgende vaststellingen van de wooninspecteur op 18 februari 2021 (stuk 64-67), het technisch verslag (stuk 54) en de foto's daarvan (stuk 36-47), waaruit blijkt dat er:

- 3 gebreken (1 voor het gebouw en 2 voor de woning) categorie II;
- 9 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld en aldus was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3 1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er 3 gebreken categorie III (1 voor het gebouw: gevaarlijke elektrische installatie [onvoldoende aarding, blote geleiders en aftakkingen met risico op overbelasting] met risico op elektrocutie en 2 voor de woning: onveilige trap, aanwezigheid van stookolie-kachels zonder onafsluitbaar verluchttingsrooster met risico op CO-vergiftiging) vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3^e Vlaamse Codex Wonen en art. 3 2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 april 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 92).

Uit de vaststellingen blijkt duidelijk dat de woning onder de tenlastelegging bij aanvang verouderd was en dat dit zonder renovatiewerken uit te voeren onmiddellijk werd verhuurd. Dit blijkt ook uit de gebreken, die duidelijk structureel van aard waren, zeker wat de verwarmingsinstallatie, de vochtproblemen en de elektrische installatie betreft. Dat de woning derhalve al van bij aanvang van de huurovereenkomst op 1 november 2017 (stuk 34) niet voldeed aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid in de zin van artikel 20, § 1, 1^{ste} lid Vlaamse Wooncode, zijnde thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen en aldus niet conform was.

3. Voor wat betreft de conformiteit van diezelfde woning onder **tenlastelegging A.2. (zoals verbeterd en beperkt)** voor de onder deze tenlastelegging weerhouden incriminatieperiode, werd in het vonnis van het vreedegerecht van het kanton Sint-Truiden van 9 maart 2021 geoordeeld dat het pand *ab initio* onverhuurbaar was en werd de huurovereenkomst nietig verklaard. Slachtoffer diende de woning uiterlijk drie maanden na betekening te verlaten en kon desnoods *manu militari* uitgedreven worden (stuk 111).

3.1. Uit de email van beklagde van 6 december 2022 blijkt dan dat na de renovatiewerken de woning blijkbaar opnieuw werd verhuurd aan slachtoffer maar dat beklagde de renovatiewerken omwille van een beroerte toch niet (volledig) had kunnen uitvoeren (stuk 99). Dit blijkt verder uit emails van beklagde van 12 januari 2023 (stuk 162) en 20 februari 2023 (stuk 158) en de email van slachtoffer van 17 februari 2023 met een door haar opgestelde "*Factuur: verrichte werkzaamheden, aangekochte materialen en werkuren*" "*betreffende periode 2021 tot heden*", waarin tevens werd gesproken van het verblijven bij (bewoner aanpalende woning) (stuk 160). In haar verklaring van 17 februari 2023 stelde slachtoffer WACKERZAPP dat ze van mei tot augustus 2021 bij gewoond had om vervolgens terug de woning onder de tenlasteleggingen A.2. (zoals verbeterd en beperkt) te betrekken (stuk 167).

Uit deze elementen blijkt dat slachtoffer na de nietigverklaring van de huurovereenkomst van mei tot augustus 2021 de woning onder tenlastelegging A.1. (zoals verbeterd en beperkt) verliet om deze vervolgens in september 2021 terug te betrekken, nadat beklagde renovatiewerken zou hebben uitgevoerd.

3.2. Uit de vaststellingen (stuk 138-139), het technisch verslag (stuk 134) en de foto's (stuk 117-128) van de wooninspecteur van 10 januari 2023 blijkt evenwel dat het pand op dat

ogenblik nog steeds niet voldeed aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid aangezien er:

- 3 gebreken categorie II;
- 12 gebreken categorie I vastgesteld, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning nog steeds ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°, art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Er werden geen gebreken categorie III meer vastgesteld.

Bij deze vaststellingen betroffen de meest ernstige gebreken problemen van opstijgend vocht met condensatie en schimmelvorming en nog steeds problemen met de elektrische installatie. Het feit dat deze gebreken niet zouden zijn vastgesteld bij de eerste controle, neemt niet weg dat het nog steeds gebreken betreffen, die ontegensprekelijk werden vastgesteld en beschreven.

4. Gelet op het voorgaande is duidelijk dat beklaagde gedurende de weerhouden incriminatieperiodes onder tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) een niet-conforme woning verhuurde / ter beschikking stelde aan slachtoffer en haar dochter in strijd met artikel 20, § 1, 1^{ste} lid Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

4.1. Wat het moreel element betreft volstaat weliswaar onachtzaamheid, doch uit de initiële verklaring van beklaagde blijkt dat hij van bij aanvang wist dat de woning verouderd was en niet conform was en hij deze desondanks toch verhuurde in de staat waarin deze zich bevond.

Blijkens het proces-verbaal van plaatsopneming van 14 januari 2021 van de vrederechter van het kanton kort voor de eerste vaststellingen werd trouwens bij herhaling door beklaagde gesteld dat hij de woning wenste te renoveren, maar dat dit door de bewoning door slachtoffer niet lukte (stuk 14).

Dat, gelet op dit laatste, het vreemd is dat beklaagde in conclusies voorhoudt dat het reeds bij de aanvang van de éénjarige huurovereenkomst de bedoeling was om het pand te renoveren. Dit is trouwens in strijd met zijn initiële verklaring van 13 april 2021, toen hij verklaarde dat hij niet het geld had om de woning te renoveren en deze aldus maar verhuurde in de staat waarin deze zich bevond. Hij had enkel een nieuwe douche geplaatst, de zekeringkast laten nakijken en wat kleine herstellingen uitgevoerd. Hij verklaarde toen eveneens dat hij naar de vrederechter stapte omdat slachtoffer drie maanden geen huur had betaald, niet omdat hij het pand wenste te renoveren (stuk 81).

De rechtbank acht deze stelling bovendien ongeloofwaardig nu het onmogelijk is om een dergelijk verouderd pand met dergelijke structurele gebreken te renoveren en conform te maken met de Vlaamse Codex Wonen terwijl er al huurders in wonen. Na de éénjarige huur heeft beklaagde tot slot het pand gewoon verder verhuurd aan slachtoffer

Dat beklagde de feiten dan ook wetens en willens pleegde, hetgeen eens temeer geldt voor de feiten onder tenlastelegging A.2. (zoals verbeterd en beperkt) nu beklagde toen op de hoogte was van alle gebreken naar aanleiding van de vaststellingen voor de feiten weerhouden onder tenlastelegging A.1. (zoals verbeterd en beperkt).

4.2. In conclusies en ter terechtzitting bleef beklagde aanhalen dat slachtoffer goed op de hoogte zou zijn van de woninghuurwetgeving en de Vlaamse Codex wonen en aldus eerst akkoord was om het pand te huren in de toestand waarin het zich bevond en in feite zelfs smeekte om er te mogen wonen. Vervolgens zou slachtoffer dan "misbruik" hebben gemaakt van de regelgeving om beklagde ertoe aan te zetten herstellingswerken uit te voeren.

Het feit dat iemand de naleving van de wet nastreeft, is irrelevant bij de beoordeling van de feiten onder de tenlasteleggingen, nu de inbreuken vaststaan. In het vonnis van het vreedegerecht wordt trouwens ook niet gesproken van enig rechtsmisbruik door slachtoffer

De rechtbank stelt ook vast, zoals reeds aangegeven, dat *zolang* slachtoffer de huur betaalde, beklagde ook geen stappen ondernam om slachtoffer uit te drijven opdat hij de woning conform de Vlaamse Wooncode / de Vlaamse Codex Wonen kon maken.

Daarnaast haalde beklagde aan dat slachtoffer de woning volledig zou vernield hebben en bovendien materialen van beklagde die er stonden zou verkocht hebben.

Ook dit is irrelevant bij de beoordeling en de rechtbank werd evenmin gevat voor deze feiten.

5. Gelet op voornoemde elementen heeft beklagde de misdrijven onder de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) uitgevoerd als dader in de zin van artikel 66 Sw. en wordt hij schuldig bevonden aan deze tenlasteleggingen, zoals hierboven omschreven.

4.4. Straftoemeting

1. Beklagde vroeg om hem de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen. Dit is een buitengewone gunst. Het toekennen van een opschorting heeft als bedoeling de reclassering van de veroordeelde te bevorderen of zijn declassering te voorkomen.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten te ernstig zijn om voor een opschorting in aanmerking te komen, gelet op de aard en de ernst van de inbreuken, alsook het feit dat beklagde toch opnieuw verhuurde na de feiten onder tenlastelegging A.1. (zoals verbeterd en beperkt). Het feit dat het slachtoffer zou gesmeekt hebben de woning te verhuren, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Beklagde toont ook niet aan dat een veroordeling zijn reclassering buiten proportie in het gedrang zou brengen.

2. De feiten van tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet.

Met toepassing van artikel 65, 1^{ste} lid Sw. moet maar één straf worden opgelegd, namelijk de zwaarste

3. De hierna vermelde straffen en strafmaten zijn gepast, rekening houdend met.

- de feiten, in het bijzonder:
 - o de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
 - o de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
 - o de veroorzaakte overlast;
 - o de mogelijke gevolgen ervan voor de gezondheid en de veiligheid van de slachtoffer;
- beklaagde en zijn:
 - o persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en zijn strafrechtelijk verleden;
 - o persoonlijke, professionele en financiële situatie;
 - o leeftijd.

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Beklaagde verhuurde een woning die geenszins voldeed aan de elementaire vereisten van woonbaarheid en liet daarbij zijn persoonlijke financiële belangen primeren op het elementaire wooncomfort en zelfs de gezondheid van de bewoners, dewelke vaak niet durven reageren uit angst om geen dak boven hun hoofd te hebben. Het feit dat de huurder geen andere woning kon vinden, kan op generlei wijze verantwoord worden dat een pand dat kennelijk niet conform is, wordt verhuurd. Bovendien verhuurde beklaagde na enkele maanden om dezelfde redenen opnieuw dezelfde woning aan hetzelfde slachtoffer.

Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete zoals hieronder nader bepaald, zijn gepast.

Overeenkomstig artikel 40 Sw. wordt aan beklaagde een vervangende gevangenisstraf opgelegd, aangepast aan de hoogte van de geldboete, ingeval hij in gebreke zou blijven de opgelegde geldboete te betalen.

4. Gezien beklaagde nog in de wettelijke voorwaarden verkeert om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor de gehele hoofdgevangenisstraf uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen. Beklaagde stemde hiermee in ter zitting van 5 maart 2024.

De duur van de opgelegde proefperiode is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten. Dit voordeel zal voor beklaagde een aansporing zijn om in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een toekomstige veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan en de met uitstel opgelegde gevangenisstraf in dat geval effectief wordt

Het verlenen van het verlenen van enig uitstel van tenuitvoerlegging voor de opgelegde geldboete zou beklaagde onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door hem gepleegde feiten, mede rekening houdend met de persoonlijkheid van beklaagde, zijn persoonlijke, professionele en financiële situatie en zijn strafrechtelijk verleden.

5. Deze bestraffing beantwoordt het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf.

4.5. Herstelvordering

1. De herstellvordering is geent op de feiten die het voorwerp uitmaken van een bewezen verklaarde tenlastelegging. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

2. Artikel 20bis Vlaamse Wooncode, dat de herstellvordering regelde, werd ongewijzigd overgenomen in de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021.

3. Middels zijn herstellvordering van 2 maart 2021 gericht aan het openbaar ministerie (stuk 74), waarbij het college van burgermeester en schepenen van _____ zich aansloot bij beslissing van 16 maart 2021 (stuk 79) vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- beklagde _____ zou worden veroordeeld tot:
 - o het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden om de woning conform te maken, dewelke maximaal 10 maanden in beslag nemen (stuk 69);
 - o en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Deze herstellvordering werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning, vermeldt de gebreken op basis waar van het herstel wordt gevorderd en is erop gericht om de woning te laten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

De herstellvordering voldoet derhalve aan artikel 3.44 Vlaamse Codex Wonen en de gevorderde herstellmaatregelen zijn, mede gelet op artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol E.V.R.M.:

- niet onevenredig in verhouding tot de door artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;
- niet kennelijk onredelijk, nu de voordelen die de herstellmaatregelen voor de woonkwaliteit opleveren in verhouding staan tot de last die ze voor beklagde _____ als overtreder veroorzaken.

4. Het is gepast om een dwangsom op te leggen, zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte en dit per dag vertraging na de opgelegde herstelltermijn, die ingaat vanaf datum van betekening van onderhavig vonnis. De dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de herstelltermijn.

De eerste vaststellingen dateren inmiddels van 8 januari 2021. Op verzoek van beklagde _____ werd een hercontrole uitgevoerd op 10 januari 2023, waarbij nog 12 gebreken categorie I en 4 gebreken categorie II werden vastgesteld. Ter terechtzitting verklaarde eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN dat er inmiddels werd overgegaan tot herstel

en dat enkel nog een verslag van de keuring van de elektrische installatie ontbreekt. Derhalve blijkt niet, noch wordt door beklagde aangetoond dat:

- én hij overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen inmiddels het nodige deed opdat alle vastgestelde gebreken werden weggewerkt,
- én het pand op heden voldoet aan alle vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dat de veiligheid en/of de gezondheid van huidige en toekomstige bewoners van het pand niet meer in gedrang kunnen komen,
- het ofwel thans onmogelijk zou zijn nog over te gaan tot de uitvoering van de herstelmaatregel.

Wat dit laatste betreft, blijft het van belang dat de inbreuken worden stopgezet opdat de veiligheid en/of de gezondheid van bewoners in de toekomst niet meer in het gedrang kan komen, reden waarom overeenkomstig artikel 3.49, § 3, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen deze maatregel in beginsel door iedereen moet worden gedoogd.

Indien beklagde enkel nog een keuringsverslag van de elektriciteit dient te bekomen, is het gelet op het belang van een conforme elektrische installatie niet onevenredig, noch kennelijk onredelijk om de herstellvordering toe te kennen.

5. Gelet op de herstellvordering, dient tevens te worden bevolen dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van :

- overeenkomstig artikel 3.47, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien voor het geval dat deze door beklagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd;
- overeenkomstig artikel 3.48, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen worden gemachtigd de in het beschikkend gedeelte nader bepaalde kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van het kwestieuze pand terug te vorderen van beklagde gelet op het feit dat hij, zoals bepaald onder de bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt), een niet-conforme woning verhuurde, te huur stelde of ter beschikking stelde met het oog op bewoning (art. 3.33 of 3.34 Vlaamse Codex Wonen);

met de verplichting voor beklagde als overtreder om alle uitvoeringskosten (art. 3.47, 2^{de} lid Vlaamse Codes Wonen) en/of herhuisvestingskosten (art. 3.48, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen) te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van , of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

6. De rechtbank ziet geen redenen om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van artikel 203, § 3 Sv.

4.6. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklagde is als veroordeelde persoon gehouden tot de kosten ingevolge artikel 50 Sw. en dient daarin verwezen te worden krachtens artikel 162, 1^{ste} lid Sv.

2. Gezien beklaagde wordt veroordeeld tot een correctionele straf, wordt hij overeenkomstig artikel 29, 2^{de} lid Wet 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen tevens verplicht bij te dragen aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

3. Er dient aan hem als veroordeelde tevens een vergoeding te worden opgelegd conform artikel 91, 2^{de} lid K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

4. Het is niet aangetoond dat beklaagde geniet van juridische tweedelijnsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevindt waarbij hij beroep zou kunnen doen op juridische tweedelijnsbijstand of op rechtsbijstand. Derhalve wordt hij overeenkomstig artikel 4, § 3, 1^{ste} lid Wet 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand veroordeeld tot een bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

5. De verschuldigde bedragen voor de kosten, vergoeding en bijdragen worden hierna begroot.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. Burgerlijke partij vordert de veroordeling van beklaagde tot:

- betaling van een morele schadevergoeding: 1.000,00 euro;
- een rechtsplegingsvergoeding: 650,00 euro.

1.1. Beklaagde verzoekt de rechtbank de vordering van burgerlijke partij af te wijzen, gezien niet bewezen is dat zij morele schade leed en omdat zij, de situatie van de woning kennende, deze toch betrok en vervolgens misbruik maakte van de situatie.

1.2. Gezien tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) bewezen zijn, is de rechtbank overeenkomstig artikel 4, 1^{ste} lid V.T.Sv. tevens bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering geent op deze tenlasteleggingen.

Burgerlijke partij leed schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) in de zin van artikel 1382 oud B.W. en artikel 50 Sw. en beschikt over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang.

De vordering is ontvankelijk.

1.3. Wat het zogenaamde (rechts)misbruik vanwege burgerlijke partij betreft, is (zoals reeds aangehaald) het feit dat zij zou hebben getracht de naleving van de wetgeving na te streven, die bovendien van openbare orde is, net om zwakkere huurders te beschermen. Deze huurders nemen uit angst om dakloos te zijn genoegen met een niet-conforme woning en durven vaak gedurende lange tijd geen stappen ondernemen vanuit diezelfde vrees. Het is dan ook irrelevant of zij de toestand perfect kende.

Daarbij is ook duidelijk dat beklaagde (zo blijkt uit het proces-verbaal van plaatsopneming) herhaaldelijk stelde dat hij niet kon renoveren omdat burgerlijke partij het pand bewoonde, daar waar hij eerder stelde dat het de bedoeling was te renoveren terwijl burgerlijke partij in het pand verbleef.

1.4. De rechtbank is van oordeel dat burgerlijke partij, gezien de toestand van de woning en het gevaar dat deze opleverde voor haar gezondheid, wel degelijk morele schade leed.

Morele schade is evenwel moeilijk in cijfers te berekenen. Een vergoeding kan het aangedane leed niet wegnemen en blijft hoe dan ook eerder symbolisch.

Deze schade is op basis van de voorliggende gegevens niet concreet te berekenen. Een begroting naar redelijkheid en billijkheid is daarom gepast. De rechtbank houdt daarbij rekening met de aard en de ernst van de inbreuken, het gevaar voor de veiligheid en gezondheid van burgerlijke partij alsook de duur van de inbreuken.

In die omstandigheden is een morele schadevergoeding van 1.000,00 euro, zoals gevorderd, gepast.

1.5. Er wordt geen vergoedende of gerechtelijke intrest gevorderd, zodat de rechtbank deze ook niet ambtshalve kan toekennen, op gevaar af van schending van het beschikkingsbeginsel uit artikel 1138, 2° Ger.W.

1.6. Aangezien beklaagde in het ongelijk wordt gesteld, dient hij overeenkomstig artikel 162bis Sv. en artikel 1022 Ger.W. tevens te worden veroordeeld tot de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding.

2. De rechtbank houdt de beslissing over de **burgerlijke belangen van mogelijke andere benadeelden** ambtshalve aan conform artikel 4, 2^{de} lid V.T.Sv.

6. TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 50, 65, 66, 84 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van , Agentschap Wonen-Vlaanderen en

Op strafgebied

Verbeterd de tenlasteleggingen A.1. en A.2. in die zin dat deze worden aangevuld met de oude kwalificatie van de Vlaamse Wooncode, zoals hierboven aangegeven.

Stelt vast dat het AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, de Wooninspectie en
geen benadeelden zijn en beperkt in die zin de tenlasteleggingen A.1. en A.2., zoals hierboven aangegeven.

Verklaart beklagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt).

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1. (zoals verbeterd en beperkt) en A.2. (zoals verbeterd en beperkt) tot een **gevangenisstraf van 6 maanden** en tot een **geldboete van 8.000,00 euro**, zijnde **1.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 euro;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,96 euro.

Herstelvordering:

Veroordeelt beklagde overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:

- aan het pand gelegen te , kadastraal gekend onder de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen;
- dit binnen een **termijn van 10 maanden** na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een **DWANGSOM van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 150.000 euro.**

ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur en , indien de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen zelf ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en dat in zulk geval **beklaagde**

wordt verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur en/of , of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van beklagde als verhuurder of persoon die de woning ter beschikking stelde:

1. de kosten om de woning te ontruimen;
2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoner(s);
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. gedurende een periode van maximaal één jaar: het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3., of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Verzoekt de griffie om overeenkomstig artikel 3.45 Vlaamse Codex Wonen een afschrift van onderhavig vonnis te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspecteur en binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1^{ste} lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dagvaarding dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

- de naam, de voornamen en de woonplaats van de partijen;
- het beschikkende gedeelte van de beslissing;
- de vermelding van deze rechtbank, afdeling en kamer, die de beslissing wees.

Op burgerlijk gebied

1. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de **burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij**

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt beklagde tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.000,00 euro;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 650,00 euro.

2. De rechtbank houdt ambtshalve de **burgerlijke belangen van mogelijke andere benadeelden** aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 9 april 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt Sectie correctioneel, kamer 13D:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier .