Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 1700 / 2023
Repertoriumnummer/ Europees
2023 /
Datum van uitspraak
9 oktober 2023
Systeemnummer **20CO47619** Rolnummer Notitienummer **KO66.WI.101300/2020**

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, woonstkeuze doend bij haar raadsman

vertegenwoordigd door meester loco meester
advocaat te

tegen:

Nr.
, geboren te op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester , advocaat te

Nr.
, geboren te op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

Nr.
, geboren te op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

Nr.
geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester 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.

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning
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)

Namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te
en thans bekend ten kadaster als bouwgrond onder
met een oppervlakte van 9a 83ca, toebehorende aan de huwgemeenschap voor 1/2e in volle eigendom en aan
elk voor 1/4e in volle eigendom, om het te hebben aangekocht jegens
bij akte verleden voor notaris te op 7 maart 2016.

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

te in de periode van 1 mei 2019 tot en met 1 december 2020
door

namelijk minstens:
- Kamer 1/3 ten nadele van geboren te op
- Kamer 1/1 ten nadele van geboren te op
- Kamer 1/2 ten nadele van geboren te op
- Kamer 0/3 ten nadele van geboren te op
- Kamer 0/2 ten nadele van geboren te op
- Kamer 0/1 ten nadele van geboren te op en geboren te op

tevens gedagvaard
teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43*bis* van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:
Berekening vermogensvoordeel.
- Van 1 mei 2019 tot 1 december 2020 = 19 maanden x 800 EUR = 15 200 EUR

Totaal vermogensvoordeel: 15 200 EUR, zijnde:
- 7.600 EUR (1/2e)
- 3 800 EUR (1/4e)
- 3.800 EUR (1/4e)

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding betekend aan de eerste beklaagde op 24 april 2023.
Gelet op de dagvaarding betekend aan de tweede, derde, vierde en vijfde beklaagden op 1 mei 2023
De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 4 mei 2023 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 22 mei 2023.
De termijnen om conclusies neer te leggen werden op deze zitting bekrachtigd en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 11 september 2023

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 september 2023
De raadsman van de Wooninspecteur werd gehoord in zijn middelen.
Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn vordering
De beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De beklaagden
werden vertegenwoordigd door hun raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1 Op 9 september 2020 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door TSW Netwerk van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen).

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd door de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk d d. 31 augustus 2020 betraden zij de woning.

Het pand betreft een vrijstaande woning en een eerste verdieping.

Het pand is ingedeeld als volgt·
- gelijkvloers: inkom, 1 toilet, garage met douche, gemeenschappelijke keuken, 3 slaapkamers,
- 1° verdieping gemeenschappelijke badkamer met bad, gemeenschappelijk toilet, 4 slaapkamers, zolder met 1 deel als slaapkamer ingericht

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten als volgt toe·
- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten. 19 strafpunten op het technisch verslag (o.a. gemeenschappelijke kelder staat onder water, aan de zekeringskast in de gemeenschappelijke garage werden gebreken vastgesteld met gevaar op elektrocutie, op de gemeenschappelijke zolder hangt losse elektrische bekabeling met een risico op kortsluiting en brand, het gebouw beschikt over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders) (stukken 1 tot 3, 11 tot 16)
- kamer 0/1: heeft 135 strafpunten (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)

- kamer 0/2. heeft 145 strafpunten. (o a geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders.)
- kamer 0/3: heeft 147 strafpunten· (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/1: heeft 153 strafpunten: (o.a geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/2: heeft 141 strafpunten· (o a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/3: heeft 151 strafpunten· (o a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders. .)
- kamer 1/4: heeft 151 strafpunten: (o.a. geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)
- kamer 1/5. heeft 171 strafpunten: (o a geen lavabo met warm en koud water, gevaar op CO-vergiftiging wegens de aanwezigheid van een mazoutgeiser in de garage zonder onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen aparte brievenbus, geen rookmelders...)

Er werden gebreken vastgesteld wat betreft de gemeenschappelijke douche, de luchtkwaliteit, de elektriciteit. .. .(stukken 3 tot 6)

Er werd vastgesteld dat de kamers als volgt werden bewoond:
- kamer 0/1 door en
- kamer 0/2 door
- kamer 0/3 door
- kamer 1/1 door
- kamer 1/2 door

en verklaarden dat zij allemaal al meerdere jaren voor werkten.
verklaarde dat hij sinds 2007 voor heeft gewerkt, eerst als zelfstandige voor zijn schoonbroer en sinds 3 à 4 jaar voor
Zij zijn geen rechtstreekse werknemers van maar werken via voor

werkt uitsluitend voor
Zij verklaarden dat één maal per jaar naar België komt. Hij werkt dan mee en verblijft er 3 weken.
Zij verklaarden dat zij allemaal in het huis woonden maar niet allemaal terzelfdertijd. Zij woonden al twee jaar in de woning.
Zij moesten niet betalen voor de woning
had hen gezegd dat zij in de woning konden wonen. Zij wisten niet van wie de woning was.
Zij waren niet echt tevreden over de woning

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur voldeden de woonentiteiten 1/2, 1/1, 1/3, 0/1, 0/2, 1/4 en 1/5 niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werden deze verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld.

1.2 Op 24 augustus 2020 werd door de Wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1 3 Tijdens haar verhoor verklaarde dat zij samen met haar echtgenoot en kinderen eigenaar is van de woning gelegen te
Het was oorspronkelijk de bedoeling om de aangekochte woning zelf te gebruiken maar het was er niet meteen van gekomen.
Het was de bedoeling om er een meergezinswoning van te maken maar de plannen werden niet goedgekeurd door de
Hierna werd beslist om de woning te verhuren
Via werd de woning verhuurd aan iemand die in onderaanneming voor hem werkte.
Er werd op 1 mei 2019 een huurcontract opgesteld maar die mensen zouden daar een paar maand eerder al gewoond hebben.
Zij verklaarde dat het pand wel als woning werd verhuurd niettegenstaande het huurcontract vermeldt dat het om een bureel ging.
Zij wilde de vrijheid bewaren om op een later tijdstip de plannen voor een meergezinswoning op te nemen.
Het huurcontract stond op naam van Zij zag deze persoon enkel op het moment van de ondertekening van het contract.
Sinds de verhuring was zij niet meer in de woning geweest.
De huur voor de woning bedroeg 800 euro per maand. Zij kreeg dit bedrag elke maand cash van Dit was op haar vraag. Zij wilde geen heen- en weergeloop om het huurgeld te krijgen Dit werd zo afgesproken met Er was geen betalingsachterstand.
Zij wilde geen huurwaarborg om zo meer vrijheid te hebben om het huurcontract sneller en gemakkelijker te beeindigen.
kon op voorhand ook niet zeggen hoe lang deze persoon de woning nodig zou hebben.
Zij dacht dat de woning werd bewoond door Zij wist niet dat er zoveel mensen in de woning verbleven.
Alle contact voor de woning verliep via
Zij verklaarde dat er pas na enkele maanden een huurcontract werd opgesteld omdat zij er vanuit ging dat het voor een beperkte periode zou zijn gezien hun plannen om te verbouwen tot een meergezinswoning.
Wat de verhuring betrof was zij het aanspreekpunt In mindere mate waren haar echtgenoot en kinderen betrokken.
Zij stelde op 18 januari 2021 dat de woning niet meer bewoond werd (stukken 81 en 82).

1.4 verklaarde dat hij klant is bij de firma van de eigenaars van het onroerend goed.
De mensen die in het pand woonden waren werknemers van een onderaannemer van hem had het pand gehuurd.
Hij wist niet meer of hij aan had verteld dat de eigenaars een pand te huur hadden of dat het aan hen had gevraagd.
Hij verklaarde nooit langs te zijn geweest in de woning
De huurprijs voor de woning bedroeg 800 euro
Na de ondertekening van het contract zegde hem dat ze liever hadden dat het huurgeld cash via hem werd betaald aan hen.
Maandelijks betaalde aan hem waarna hij het geld overhandigde aan

Per jaar kwam een 10-tal keren naar België.

Hij verklaarde dat hij als sinds 2014 met verkte.
Zijn werknemers kende hij al een beetje.
Hij gaf de werknemers van geen instructies controleerde de werken.
stelde dat hij soms eens langs ging op een werf

Hij verklaarde dat de eigenaars hem gezegd hadden dat er problemen waren en dat de bewoners uit het pand moesten
Hij stelde vervolgens dat hij zelf contact had opgenomen met naar aanleiding van het onderzoek. Hij wist dat de werknemers de woning moesten verlaten
Hij verklaarde niet te weten of alle werknemers van die op de werven van aan de slag waren daar verbleven (stukken 112 en 113).

1 5 De kamers 0/1, 0/2, 0/3, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 en 1/5 werden op 24 september 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

1.6 Op 2 augustus 2023 ging de Wooninspecteur ter plaatse naar en stelde hij vast dat het pand werd gesloopt.
Op 8 augustus 2023 werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstelvordering opgesteld

2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

2.1 Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt.

"Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieen.
1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beinvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beinvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3 1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd

2.2 Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

'Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen.'

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art 20§1, derde lid, 1° Vlaamse Wooncode) bepaalt:

'Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:
1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van een leidend persoon heeft.'

2.3 De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.
Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd.
(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

2.4 De boven vermelde categorieën (art. 3 1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.
Deze verslagen bevatten de categorieen I tot en met IV die van toepassing waren onder de Vlaamse Wooncode.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieen.
De gebreken van de categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.
Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen.
Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.
Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hadden vallen onder categorie II of III.
De rechtbank is van oordeel dat gebreken die vóór 1 januari 2021 werden vastgesteld volstaan om te oordelen of de woning al dan niet-conform is volgens de nieuwe regelgeving en of de feiten strafbaar

zijn.

2 5. Ten aanzien van de eerste beklaagde

2.5.1. In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagde is zijn rol bij de verhuring van de woning niet zo beperkt.

Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat het bedrijf van een beroep deed op het bedrijf van die werken in onderaanneming voor hem uitvoerde.
Tevens blijkt uit het dossier dat de werknemers van tijdens hun verblijf in België onderdak moesten hebben.

Uit de verklaring van blijkt dat het pand via werd verhuurd aan iemand die in onderaanneming voor hem werkte

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde van bij de aanvang op de hoogte was dat het pand ter beschikking zou worden gesteld als woning voor de werknemers van
De beklaagde heeft ontegensprekelijk zijn medewerking verleend door in contact te brengen met
Bovendien werd met de afspraak gemaakt dat de huurgelden die bestemd waren voor de verhuurders, namelijk tweede tot vijfde beklaagden, op de rekening van werden gestort (stukken 114 tot 118).
Na ontvangst bezorgde hij de maandelijkse huur cash aan de verhuurder.
verklaarde dat alle contact voor de woning via gebeurde.

verklaarde dat een 10-tal keren naar België kwam
Hij verklaarde dat hij als sinds 2014 met werkte.
Zijn werknemers kende hij al een beetje.
Meestal kwamen ze voor een periode van 4 à 5 weken en dan gingen ze twee weken naar hun thuisland.
Hij verklaarde dat de werknemers van met bestelwagens van zijn bedrijf naar de werven gingen De bestelwagens werden door hem aan verhuurd.
Hij gaf de werknemers van geen instructies. controleerde de werken.
stelde dat hij soms eens langs ging op een werf.

Het is naar het oordeel van de rechtbank bewezen dat de beklaagde bij de totstandkoming van de huurovereenkomst tussen de tweede tot vijfde beklaagden enerzijds en anderzijds een positieve daad heeft gesteld. Deze bestaat hierin dat hij de partijen met elkaar in contact heeft gebracht.
Daarenboven heeft de beklaagde tijdens de uitvoering van het huurcontract zijn bijdrage geleverd.
Op vraag van heeft de huurgelden op de rekening var laten storten waarna de beklaagde deze overhandigd heeft aan de verhuurder.
De beklaagde wist maar al te goed dat hij zijn medewerking verleende aan de verhuring van de woning voor de huisvesting van de werknemers van
De beklaagde heeft dan ook met kennis van zaken bijgedragen tot het misdrijf en heeft met opzet gehandeld.
De beklaagde dient te worden beschouwd als een dader/mededader van de feiten van de tenlastelegging
2.5.2 Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het kwam de beklaagde toe de nodige inlichtingen in te winnen vooraleer hij zijn medewerking verleende betreffende de verhuring of terbeschikkingstelling van de woning

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel verhuurd mocht worden.

Het moreel element is voldoende bewezen.

2.5.3. De feiten van de tenlastelegging zijn voor de beklaagde voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur , de technische verslagen, het fotodossier (cf. supra).

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woning behept was met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar was.

De kamers 0/1, 0/2, 0/3, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 en 1/5 werden op 24 september 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

2 6. Ten aanzien van

2.6.1 verklaarde dat via de woning werd verhuurd aan iemand die in onderaanneming voor hem werkte.
Er werd op 1 mei 2019 een huurcontract opgesteld maar zij stelde dat die mensen daar een paar maand eerder al gewoond zullen hebben.
Zij verklaarde dat het pand wel als woning werd verhuurd niettegenstaande het huurcontract vermeldt dat het om een bureel ging.
Zij wilde de vrijheid bewaren om op een later tijdstip de plannen voor een meergezinswoning op te nemen.
Het huurcontract stond op naam van Zij zag deze persoon enkel op het moment van de ondertekening van het contract
Sinds de verhuring was zij niet meer in de woning geweest.
De huur voor de woning bedroeg 800 euro per maand. Zij kreeg dit bedrag elke maand cash van :. Dit was op haar vraag. Zij wilde geen heen- en weergeloop om het huurgeld te krijgen. Dit werd zo afgesproken met Er was geen betalingsachterstand

2.6.2. Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat.
Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

verklaarde dat via de woning werd verhuurd aan iemand die in onderaanneming voor hem werkte
Er werd op 1 mei 2019 een huurcontract opgesteld maar die mensen zullen daar een paar maand eerder al gewoond hebben
Zij verklaarde dat het pand wel als woning werd verhuurd niettegenstaande het huurcontract vermeldt dat het om een bureel ging.

Het kwam de beklaagden toe de nodige inlichtingen in te winnen vooraleer zij de woning verhuurden.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel verhuurd mocht worden
De beklaagden hebben nagelaten de nodige controles uit te voeren.

Het moreel element is voldoende bewezen

2.6.3 De feiten van de tenlastelegging zijn voor de beklaagden voldoende bewezen

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur , de technische verslagen, het fotodossier (cf. supra)

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woning behept was met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar was.

De kamers 0/1, 0/2, 0/3, 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 en 1/5 werden op 24 september 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken.
De beklaagde diende zich bewust te zijn van de geldende verplichting bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een pand.
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit .

De beklaagde wist van bij het begin dat het verhuurde pand bestemd was voor de huisvesting van werknemers van een buitenlandse onderaannemer waarmee hij samenwerkte.
De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer een woning wordt verhuurd of terbeschikking gesteld.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.
De beklaagde werd voor gelijkaardige feiten veroordeeld door de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk van 8 maart 2021 en heeft hieruit geen lessen getrokken.

De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor de beklaagde een passende straf is en van die aard moet zijn om hem de ernst van de feiten te doen inzien en hem ertoe aan te zetten om in de toekomst geen analoge of andere misdrijven te plegen.

3.2. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de

bewoners en hun levenskwaliteit
Uit de vaststellingen van de Woninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken
De beklaagde diende zich bewust te zijn van de geldende verplichting bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een pand.
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit

Het kwam de beklaagde als verhuurder toe de nodige controle en toezicht tijdens de uitvoering van de overeenkomst uit te voeren.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.
Aan de beklaagde werd reeds twee maal de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling verleend voor inbreuken op wetgeving inzake stedenbouw.

De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor de beklaagde een passende straf is en van die aard moet zijn om hem de ernst van de feiten te doen inzien en hem ertoe aan te zetten om in de toekomst geen analoge of andere misdrijven te plegen.

3.3. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
Uit de vaststellingen van de Woninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken.
De beklaagde diende zich bewust te zijn van de geldende verplichting bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een pand.
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Het kwam de beklaagde als verhuurder toe de nodige controle en toezicht tijdens de uitvoering van de overeenkomst uit te voeren.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.
De beklaagde werd reeds drie maal veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersinbreuken.

De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor de beklaagde een passende straf is en van die aard moet zijn om haar de ernst van de feiten te doen inzien en haar ertoe aan te zetten om in de toekomst geen analoge of andere misdrijven te plegen.

3.4. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
Uit de vaststellingen van de Woninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken.
De beklaagde diende zich bewust te zijn van de geldende verplichting bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een pand
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid,

gezondheid en woonkwaliteit.

Het kwam de beklaagde als verhuurder toe de nodige controle en toezicht tijdens de uitvoering van de overeenkomst uit te voeren.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde
De beklaagde werd één maal veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersinbreuk

De beklaagde verzocht de rechtbank om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een positief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde hiervoor niet in aanmerking komt gezien de aard en de ernst van de feiten
Daarenboven toont de beklaagde op geen enkele wijze aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.
De beklaagde heeft in dit verband noch argumenten noch stukken ter zitting naar voor gebracht.

De rechtbank is van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is en van die aard moet zijn om hem de ernst van de feiten te doen inzien en hem ertoe aan te zetten om in de toekomst geen analoge of andere misdrijven te plegen.

3.5. Ten aanzien

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken.
De beklaagde diende zich bewust te zijn van de geldende verplichting bij de verhuur of terbeschikkingstelling van een pand.
De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Het kwam de beklaagde als verhuurder toe de nodige controle en toezicht tijdens de uitvoering van de overeenkomst uit te voeren

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.
De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De beklaagde verzocht de rechtbank om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een positief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde hiervoor niet in aanmerking komt gezien de aard en de ernst van de feiten.
Daarenboven toont de beklaagde op geen enkele wijze aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.
De beklaagde heeft in dit verband noch argumenten noch stukken ter zitting naar voor gebracht.

De rechtbank is van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is en van die aard moet zijn om hem de ernst van de feiten te doen inzien en hem er toe aan te zetten om in de toekomst geen analoge of andere misdrijven te plegen.

4 DE VERBEURDVERKLARING

4.1 Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen wat betreft de woning gelegen te voor de periode van 1 mei 2019 tot 1 december 2020, zijnde 19 maanden à 800 euro, nl. 15.200,00 euro ten aanzien van de tweede, derde, vierde en vijfde beklaagden.

4 2 Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.
Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.
Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden
Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden worden gevonden.
De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagden om geen verbeurdverklaring uit te spreken.

4.3. De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw en 43bis Sw) vervuld zijn voor de tweede en derde beklaagden en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde en de derde beklaagde uit voor het bedrag van **7.600,00 euro, namelijk voor elk van hen het bedrag van 3.800,00 euro**.

4.4. De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) voor de vierde beklaagde vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vierde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.

4.5. De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art 42,3° Sw. en 43bis Sw) voor de vijfde beklaagde vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vijfde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

Op 2 augustus 2023 ging de Woninspecteur naar de en stelde hij vast dat het pand werd gesloopt
Op 8 augustus 2023 werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstelvordering opgesteld.

De rechtbank zegt voor recht dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

6. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen worden overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

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, 42, 43, 43bis, 66 Sw
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de eerste beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 7.200,00 euro, namelijk 900,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro

verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro** .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand

Op tegenspraak ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de derde beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt :ot het betalen van het bedrag van **200,00 euro,** namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro** .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de vierde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de vierde beklaagde bewezen

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat

- **de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.400,00 euro, namelijk 300,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van **200,00 euro,** namelijk 25,00 euro

verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de vijfde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de vijfde beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.800,00 euro, namelijk 600,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- **de tenuitvoerlegging van de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.400,00 euro, namelijk 300,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen

Veroordeelt tot het betalen van het bedrag van **200,00 euro,** namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro .**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt

solidair tot betaling van de gerechtskosten van **298,17 euro.**

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede

beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro.**

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de derde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro.**

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vierde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro.**

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de vijfde beklaagde uit voor het bedrag van **3.800,00 euro.**

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstelvordering wat betreft het pand gelegen te
zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **negen oktober tweeduizend en drieëntwintig.**

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