



Vonnisnummer/ Griffienummer / 4165 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees 2024 /
Datum van uitspraak 10 juni 2024
Systeemnummer 23G1126
Rolnummer
Notitienummer VU66.WI.100400/2022

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,Eiseres in herstel**WOONINSPECTEUR**, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsmanvertegenwoordigd door meester
advocaat te

loco meester

tegen.

Nr.

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

vertegenwoordigd door meester

loco meester

, advocaat te

VERZETTER tegen het vonnis van deze rechtbank van 30 oktober 2023 – op verstek verleend – en
waarbij hij veroordeeld werd uit hoofde van:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een gebrekkig goed met het oog op bewoning
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die dat roerend of onroerend goed ter
beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is,
rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld
met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of
gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit,
sanitair, kookegelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren,
(art. 3.35. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk een loods gelegen te

, bekend ten kadaster onder

, met een totale oppervlakte

van 1a 80ca, toebehorende aan

voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge

aankoop jegens

bij akte verleden voor

notaris

te

op 2 mei 2019

tein de periode van 18 oktober 2021 tot en met 24 september 2022

ten nadele van

, geboren te

op

ten nadele van

, geboren te

op

B geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2 tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk gewijzigd te hebben, meer bepaald door een loods te hebben gebruikt als woonfunctie,
(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te _____, op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 1 augustus 2021 tot en met 1 november 2021

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging:

aard en oppervlakte: huis, 1a 80ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:

voor de geheelheid in volle eigendom

ingevolge aankoop jegens

bij akte verleden

voor notaris

te

op 2 mei 2019

tot:

- een geldboete van 10.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen
- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- de vaste vergoeding in strafzaken van 58,24 euro;
- de gerechtskosten, begroot in totaal op 300,11 euro.
- beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ het herstel op het pand gelegen te _____, kadastraal gekend _____

, door:

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt, 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
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)

- Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden na de betekening van dit vonnis

Legt aan een dwangsom van 150 euro per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van 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 eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

1. VERZET

Het verzet is ontvankelijk.

Het openbaar ministerie toont niet aan dat kennis had van de originele dagvaarding.
Het verzet hoeft niet ongedaan verklaard te worden

2. FEITEN

Op 11 mei 2022 voerde de wooninspectie een controle uit aan een loods die toebehoorde aan . Er was een melding van de gemeente

Aan de loods was een eengezinswoning aangebouwd. Die was in ruwbouw en deed dienst als berging. In de loods was een woning ingericht. Er woonde een koppel met vier kinderen. Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning had 3 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Volgens de wooninspectie was de bezettingsnorm van de woning overschreden.

De huurder van de woning verklaarde dat hij er sinds oktober 2021 woonde. De woning zou toen klaar zijn, maar de verbouwingwerken bleven aanslepen. Volgens de eigenaar waren er financiële problemen. De bewoners hadden de loods betrokken in oktober 2021. Ze betaalden geen huur. Er waren problemen met de woning. Ze overhandigden de huurovereenkomst (ondertekend op 15 februari 2022)

De wooninspectie stelde vast dat er voor het inrichten van een woning in de loods geen stedenbouwkundige vergunning was.

kon niet worden verhoord en reageerde niet op brieven van de wooninspectie.

3. SCHULD

3.1 Tenlastelegging A

Onder de tenlastelegging A wordt _____ vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, in _____ in de periode van 18 oktober 2021 tot en met 24 september 2022.

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

Dat de woning niet aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed wordt niet betwist.

Het is irrelevant of er huur werd gevraagd. Ook het louter ter beschikking stellen van een woning volstaat. _____ wordt niet vervolgd voor het misdrijf huisjesmelkerij, dat wel het bestaan van een abnormaal profijt vereist ¹

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat _____ onachtzaam was.² 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.³ Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitingsgrond.⁴ De beweerde goede trouw van _____ volstaat hoe dan ook niet.⁵ (Beweerde) menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond ⁶

3.2 Tenlastelegging B

Onder de tenlastelegging B wordt _____ vervolgd voor het buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, in _____, op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 1 augustus 2021 tot en met 1 november 2021.

¹ Art. 433decies Sw

² Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be

³ Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T VANDROMME, Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl 13, 503

⁴ Vgl Luik 8 maart 2012, Dr pén.entr 2013, afl. 2-3, 119; P HOET, "Algemeen opzet nood aan differentiatie?", *T Straf* 2023, 82-83

⁵ Vgl Gent. 17 december 2021, TROS 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J), afl 105, 123

⁶ Gent 10 september 2021, nr _____, www.arrestendatabank.be

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

Uit het dossier blijkt dat in de loods een woning werd ingericht, wat door niet betwist wordt. Er was daarvoor geen vergunning

De beweerde goede trouw van volstaat hoe dan ook niet.⁷ Stedenbouwmisdrijven vereisen (enkel) dat de dader de feiten bewust en buiten elke dwang gepleegd heeft.⁸ De rechter mag het bestaan van dit opzet afleiden uit het door de dader gepleegde materiele feit en de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, met dien verstande dat de dader vrijuit gaat wanneer hij rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maakt.⁹ Het vereiste moreel element is hier bewezen

4. 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 verhuurde een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Omgekeerd blijkt niet dat door de bewezen verklaarde feiten winsten gemaakt heeft

is jaar. Hij werd in het verleden negenmaal politieel en eenmaal correctioneel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5. HERSTELVORDERING

5.1 Algemeen

Op 31 mei 2022 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.

⁷ Vgl. Gent 17 december 2021, *TROS* 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

⁸ Vgl. Gent 10 januari 2014, *TMR* 2015, afl. 2, p. 199.

⁹ Vgl. Cass. 3 mei 2016, *NC* 2017, p. 363.

5.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 13 maanden voldoende als hersteltermijn

5.3 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.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van 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 worden gemachtigd om die op te verhalen.

5.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

6. STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Gelet op het uitgesproken woonherstel is er geen reden om een stedenbouwkundig herstel op te leggen

7. BESLISSING

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 en op verzet ten aanzien van

Op tegenspraak ten aanzien van de wooninspecteur

Verklaart het verzet ontvankelijk en doet het bestreden vonnis teniet binnen de perken van het verzet.

Opnieuw oordelend,

Op strafgebied

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A en B bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,24 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Legt de kosten ten laste van bepaald op **417,63 euro** het verstek zelf aan de
beklaagde te wijten zijnde

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel op het pand gelegen te**
, kadastraal gekend
, door:

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt, 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
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - o Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - o Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **13 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan **een dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst **erop dat voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3 46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.**

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van **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 eventuele kosten van herhuisvesting op** **kunnen verhalen.**

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V T Sv

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **tien juni tweeduizend en vierentwintig**.

Aanwezig .

, alleenzetelend rechter,
, substituut-Procureur des Konings,
. griffier