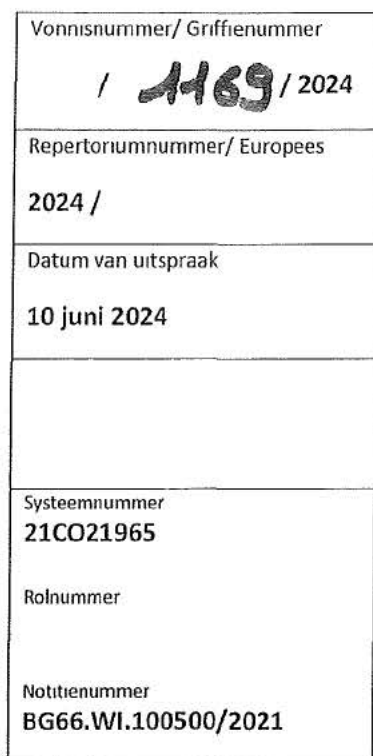




Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk, strafzaken

Vonnis

K.17

Aangeboden op	

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiser in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

vertegenwoordigd door meester
advocaat te

loco meester

tegen

Nr

geboren

, ingeschreven te

, RRN:

vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

Nr

geboren

, ingeschreven te

van Belgische nationaliteit, RRN:

, Alias

geboren op

verstek

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

A 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 een appartement in de kelder van een gebouw gelegen te
bekend ten kadaster onder

toebehorende aan 1/ voor de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik, 2/
voor 1/6^e blote eigendom, 3/ voor 1/6^e blote eigendom en 4/
voor 1/6^e blote eigendom ingevolge erfenis van overleden op

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

1 te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 juni 2023

door

minstens ten nadele van

- (cfr. st. 8 SD)
- cfr st 8 SD)
- geboren te
- (cfr st 51 SD)

2 te n de periode van 1 april 2020 tot en met 30 september 2020

door

ten nadele van geboren

Gehoord de eiseres in herstel bij monde van haar raadsman voornoemd

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door :substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagden bij toepassing van de strafwet

Gehoord de verdediging van de eerste beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging

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

1. FEITEN

Op 19 januari 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan

Er was een melding van dat een kelder die in 2017 ongeschikt bevonden was, opnieuw bewoond zou worden. In 2018 had de politie de slechte situatie er ook vastgesteld.

In het pand was een kelderwoning. Er woonden twee personen. Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

De huurder verklaarde dat hij er woonde met zijn dochter. Het huurcontract ging in op 1 oktober 2020 en hij betaalde 500 euro huur. Hij had drie maanden waarborg betaald. Het contract was afgesloten met de eigenaar, vertegenwoordigd door . Hij verklaarde dat hij de woning gevonden had via de vorige huurder. wist eerst niet dat hij er woonde, maar na het vertrek van kreeg hij toestemming om in het pand te verblijven met zijn dochter. roeg 500 euro en de huurder had een contract geeist

was niet tevreden dat hij daar verbleef, maar kon hem niet buiten gooien. Er werd na de eerste maand huur niet meer betaald.

Op 26 januari 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard

werd op 15 maart 2021 verhoord. Hij verklaarde dat hij mede-eigenaar van het pand was sinds 2017. Daarvoor werd het pand verhuurd. Sinds 2017 waren er werken uitgevoerd. Hij had de kelder in 2020 aan verhuurd voor de stock van de boven gelegen winkel. Hij mocht daar niet wonen. Later ontdekte hij dat er mensen in de kelder woonden. Die mensen vroegen om er te kunnen blijven wonen en er werd een huurcontract opgemaakt. Hij had nooit huur gevraagd. In 2017-2018 was het pand niet verhuurd. Er werd toen gewerkt door arbeiders die elders verbleven. Hij wist dat het pand ongeschikt was verklaard en had in 2020 een hercontrole aangevraagd, die er nooit gekomen was. Hij zou de vastgestelde problemen oplossen

kon niet worden verhoord

Op 24 september 2021 stelde de wooninspectie vast dat er geen reactie gekomen was op de vraag naar de herstel van het pand. Op 31 augustus 2021 was er wel een melding van bewoning.

Op 1 oktober 2021 stelde de wooninspectie vast dat er opnieuw bewoning was.

Op 17 maart 2022 ontving de wooninspectie een melding dat de renovatie zou zijn afgerond. De wooninspectie vroeg bijkomende informatie, maar die werd niet ontvangen.

Op 15 juni 2023 vond een hercontrole plaats. De woning had 2 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er was geen bewoning.

2. SCHULD

2.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 wordt vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 juni 2023.

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

2.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 1 april 2020 tot en met 30 september 2020

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

Uit het dossier blijkt immers dat:

- Er gebreken aan de woning werden vastgesteld die gedurende de incriminatieperiode reeds aanwezig moeten geweest zijn. Uit het dossier blijkt immers dat er al eerdere vaststellingen van en de politie geweest zijn

- De staat van de woning duidelijk was en door [] gekend oet mgeweest zijn
- Uit de gelijklopende verklaringen van de huurders (blad 4 aan PG nr [] en van [] gebleken is dat [] le woning heeft onderverhuurd. Dat [] niet wist dat er mensen in de woning verbleven is dus ongeloofwaardig, gezien de bewoners hem duidelijk kenden.

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat [] onachtzaam was.¹ 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.² Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitingsgrond.³ Het moreel element is hier dus weldegelijk aanwezig.

3. STRAFTOEMETING

3.1

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 werd de woning maar gedurende beperkte tijd onderverhuurd.

[] is [] jaar. Hij werd in het verleden driemaal politieel veroordeeld.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

3.2 Sheikh Wajahat

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. Uit het dossier blijkt

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

² Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, *RW* 2013-14, afl. 13, 503.

³ 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.

dat de situatie al een tijdje aansleepte. Voor de woning opnieuw conform was, werd ze door al opnieuw verhuurd.

s aar Hij werd in het verleden eenmaal politioneel veroordeeld

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

4. HERSTELVORDERING

4.1 Algemeen

Op 17 mei 2021 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.

De rechtbank moet de herstellvordering uitspreken ten aanzien van alle overtreeders.

4.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken en de eigendomssituatie van het pand is een termijn van 14 maanden voldoende als hersteltermijn.

4.3 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.

4.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van vorden
gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien n gebreke
blijven 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 _____ en _____ De
 wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden
 gemachtigd om die op _____ te verhalen

5. BESLISSING

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, 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29 06 1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8 1985

Op tegenspraak ten aanzien van

Op verstek ten aanzien van

Op strafgebied

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

Veroordeelt Samiullah Akbari tot

- een geldboete van 4.000,00 euro (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van

Veroordeelt _____ tot

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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

Verplicht _____ elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt elk tot de helft van de gerechtskosten, begroot in
totaal op **424,92 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan hoofdelijk het
herstel op het pand gelegen te kadastraal gekend
door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of
aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand
voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in
artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **14 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 de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46
Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
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