



Vonnisnummer/ Griffienummer / 914 / 2025
Repertoriumnummer/ Europees 2025 /
Datum van uitspraak 12 mei 2025
Systeemnummer 23CO19047
Rolnummer
Notitienummer BG66.WI.100400/2023

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

Vonnis

Aangeboden op

K.17

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 :

Eiser in herstel

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

met als raadsman meester , advocaat te

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

Nr

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

bijgestaan door meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagde wordt als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw. vervolgd voor de volgende feiten:

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

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)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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 8 februari 2018 tot en met 8 augustus 2023

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____ met een oppervlakte 01a
63ca, in 1993 toebehorende aan _____ voor de geheelheid in blote eigendom en aan
_____ voor de geheelheid in vruchtgebruik, en na het overlijden van
_____ aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Woning ten nadele van _____ (van 22 juli 2022 tot en met 26 juni 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 16 april 2019 tot en met 5 juni 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 mei 2019 tot en met 8 augustus 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 mei 2019 tot en met 4 januari 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 8 februari 2018 tot en met 5 juni 2023)

BG66.WI.100400/2023

2 te in de periode van 16 februari 2018 tot en met bevel der dagvaarding

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____, met een oppervlakte
van 01a 48ca, in 1993 toebehorende aan _____ voor de geheelheid in blote eigendom en
aan _____ voor de geheelheid in vruchtgebruik, en na het overlijden van
_____ aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Woning ten nadele van _____ (van 11 juni 2021 tot en met 16 juli 2024)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 februari 2019 tot en met 16 juli 2024)
- Woning ten nadele van _____ (van 4 april 2022 tot en met 16 juli 2024)
- Woning ten nadele van _____ (van 16 februari 2018 tot en met 8 juli 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 10 februari 2023 tot en met 3 mei 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 september 2021 tot en met 22 januari 2024)
- Woning ten nadele van _____ (van 7 januari 2022 tot en met 16 juli 2024)
- Woning ten nadele van _____ (van 11 juni 2021 tot en met 16 juli 2024)

BG66.WI.100600/2023

3 te in de periode van 1 maart 2018 tot en met bevel der dagvaarding

Namelijk de woning gelegen te _____ bekend ten kadaster onder
_____ met een oppervlakte van 26a 63ca (hoeve) en
perceelnummer _____ met een oppervlakte van 1a 72ca (landgebouw), toebehorende aan
_____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge verwerving na schenking in 1980.

Ten nadele van _____

Ten nadele van _____

Ten nadele van

Ten nadele van (tot en met 19 juli 2023)

BG66.WI.100900/2023

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis 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:

1. (BG.66.WI.100400/2023):
 - Woning gelijkvloer: van 01/05/2019 – 08/08/2023: 51 maanden x 500 euro = 25.500 euro
 - Woning eerste verdieping: van 08/02/2018 – 05/06/2023: 64 maanden x 470 euro – 1.947,32 euro achterstal = 28.132,68 euro
 - TOTAAL = 53.632,68 euro
2. (BG.66.WI.100600/2023):
 - Woning gelijkvloers: Van 10/02/2023 – 03/05/2023: 3 maanden x 500 euro – 500 euro achterstal = 1.000 euro
 - Woning eerste verdieping: van 16/02/2018 – 08/07/2023: 65 maanden x 480 euro = 31.200 euro
 - Woning tweede verdieping: van 11/06/2021 – 05/02/2024: 31 maanden x 590 euro – 1.260 euro achterstal = 17.030 euro
 - Woning derde verdieping links: van 01/02/2019 – 05/02/2024: 60 maanden x 460 euro = 27.600 euro
 - Woning derde verdieping rechts: van 01/09/2021 – 22/01/2024: 28 maanden x 475 euro – 3.640 euro achterstal = 9.660 euro
 - TOTAAL = 86.490 euro
3. (BG.66.WI.100900/2023):

Van 01/03/2018 – 05/02/2024: 71 maanden x 112 euro = 7.952 euro

➔ Totaal vermogensvoordeel: 53.632,68 euro + 86.490 euro + 7.952 euro = 148.074,68 euro

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 28 april 2025.

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

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

Gehoord de beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door zijn raadsman voornoemd.

3 FEITEN

BG66.WI.100400/2023

Op 8 februari 2023 voerde de wooninspectie een controle in een woning gelegen aan _____. Er waren eerdere woningonderzoeken en een van de woningen was sinds 1 juli 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. Daarna had _____ gemeld dat er nog steeds mensen woonden.

_____ was eigenaar van het pand. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het pand waren drie woningen ondergebracht:

- Woning _____ had 14 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die tijdelijk in de woning van de hoofdhuurder verbleef. De huur (met kosten) bedroeg 545 euro per maand. _____ kwam elke week in het pand. De woning was te koud en er waren vochtproblemen. Ze konden daardoor geen voedsel bewaren in de keuken. Ze hadden zelf al veel werken uitgevoerd.
- Woning _____ had 12 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een koppel met een kind. De huur (met kosten) bedroeg 575 euro, zonder energiekosten. De eigenaar was _____, die wekelijks langskwam maar niets deed. De verwarming was al drie jaar kapot. Ze gebruikten een eigen toestel.
- Woning _____ was niet toegankelijk en werd niet onderzocht. De woning had, wegens de gebreken aan het gebouw, minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er stond een persoon ingeschreven.

Op 20 maart 2023 werden woninger _____ er ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 18 april 2023 werd _____ verhoord. Hij bevestigde dat hij de verhuurder van de panden in _____ was. Zijn vader had de panden in de jaren 60 gekocht. Er waren in de loop van de jaren grote werken uitgevoerd, zoals een nieuw dak en isolatie in het pand huisnummer _____ en nieuwe ramen in het pand met huisnummer _____. Huurders vond hij meestal via andere huurders. Hij indexeerde de huur niet, maar bij elk nieuw contract kwam er 5 of 10 euro bij. Hij vroeg per maand 40 à 45 euro voor het onderhoud van het traphuis. Voor een fiets vroeg hij 7 euro. De bewoners van het pand met huisnummer _____ wilden zelf elektrisch verwarmen. Hij had een

elektrische verwarming geleverd. De tuin werd er slecht onderhouden. Hij had niets vernomen over koude of vochtproblemen. Er was wel gevraagd naar dubbel glas vooraan, maar het pand was beschermd. Over de ongeschikte en onbewoonbare woning verklaarde hij dat hij niet binnen mocht en dat het pand leeg moest zijn alvorens hij kon werken. Hij had geen opzeg gegeven, omdat de huurder zelf zou vertrekken. Op 3 maart 2023 had hij nog een brief geschreven om het pand vrij te geven. De problemen waren ook veroorzaakt door de bewoner die een douche liet overlopen, waardoor er vochtschade aan de muren van de traphal was. De vochtschade aan de brievenbus was veroorzaakt door de goten die door de huurders niet werden uitgekuist. Ze waren hem dat niet komen zeggen. Hij was er wekelijks op donderdag en had hij er de trap hersteld, opgekuist in de kelder die onder water stond en de bomen in de tuin gesnoeid. De bewoners moesten het groenafval zelf wegdoen. Hij kuiste ook de goten achteraan. Hij vroeg meestal twee maanden huur als waarborg. Niet alle bewoners hadden een waarborg betaald. Hij dacht eraan om het pand te verkopen. Hij overhandigde een reeks documenten.

Op 25 april 2023 mailde de bewoner van woning naar naar de wooninspectie dat hij geen klachten had. Hij liet nog weten dat hij het huis niet wilde verlaten en niet terug naar het asielcentrum wilde.

Op 22 juli 2023 ontving de wooninspectie een brief van een makelaar die de woningen aan . Op 20 augustus 2023 ontving de wooninspectie een brief die van had gekregen en waar de oorzaak van de problemen bij de huurders en hun "andere mentaliteit/culturen" werd gelegd.

Op 11 september 2023 liet in een brief weten dat er geen bewoning meer was en dat er een aantal herstellingen waren uitgevoerd. Het pand stond te koop. Hij had de huurders aangeschreven voor een aantal gebreken, die voor 80% door hen veroorzaakt worden.

BG66.WI.100600/2023

Tijdens het onderzoek aan stelde de wooninspectie vast het pand ernaast (huisnummer ook eigendom van was. De woning gaf een slechte indruk. In 2018 en 2022 waren er woningen in het ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Er waren mensen ingeschreven.

Op 16 februari 2023 voerde de wooninspectie een controle uit. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Er waren vijf woningen in het pand:

- Woning was niet toegankelijk. De woning had, door de gebreken aan het gebouw, minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Er stond een persoon ingeschreven.
- Woning was niet toegankelijk. De woning had, door de gebreken aan het gebouw, minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Er stond een persoon ingeschreven.

- Woning was niet toegankelijk. De woning had, door de gebreken aan het gebouw, minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Er stond een gezin ingeschreven.
- Woning had 5 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. Hij had een contract sinds 1 februari 2019. Hij betaalde 460 euro huur en 112 euro kosten, zonder energiekosten. Hij had zijn voet gebroken op de trap en was niet tevreden over de woning. De verwarming werkte maar van januari tot april. Hij had toen geklaagd en had een elektrische verwarming gekregen. Maar daardoor viel de zekering van de elektriciteit. Hij verwarmde met petroleum. De eigenaar kwam wekelijks langs, maar deed minimale herstellingen. Er was waterinsijpeling en het toilet moest vervangen worden. Alle andere woningen waren bewoond. Op het gelijkvloers zouden er mensen zonder papieren wonen.
- Woning was niet toegankelijk. De woning had, door de gebreken aan het gebouw, minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Er stond een persoon ingeschreven.

De woningen werden op 27 maart 2023 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 18 april 2023 werd verhoord. Hij bevestigde dat hij de verhuurder van de panden in was. Zijn vader had de panden in de jaren 60 gekocht. Er waren in de loop van de jaren grote werken uitgevoerd, zoals een nieuw dak en isolatie in het pand huisnummer , en nieuwe ramen in het pand met huisnummer . Huurders vond hij meestal via andere huurders. Hij indexeerde de huur niet, maar bij elk nieuw contract komt er 5 of 10 euro bij. Hij vroeg per maand 40 à 45 euro voor het onderhoud van het traphuis. Voor een fiets vroeg hij 7 euro. De verwarming in de woning stond aan van 1 oktober tot 30 april, conform het contract. Er was ondertussen een airco/inverter geïnstalleerd. Er woonden op het gelijkvloers achtereenvolgens een aantal mensen, soms zonder zijn toestemming. Hij wist niet dat de woning nog ongeschikt en onbewoonbaar was. Hij vroeg ongeveer 500 euro huur. Op de eerste verdieping woonde een vrouw, die nog een huurcontract met zijn moeder had gesloten. Ze betaalde ongeveer 480 euro huur, en kosten. Op de tweede verdieping woonde een man. Hij wist niet dat er nog personen woonden. De huur bedroeg 600 euro, plus kosten. Op de derde verdieping woonden twee mannen. Hij probeerde wel naar de problemen te kijken, maar meestal was het iets kleins. Voor de linkse woning was de huur 460 euro, voor de rechtse rond de 500 euro.

Op 22 juli 2023 ontving de wooninspectie een brief van een makelaar die de woningen aan . Op 20 augustus 2023 ontving de wooninspectie een brief die van had gekregen en waar de oorzaak van de problemen bij de huurders en hun "andere mentaliteit/culturen" werd gelegd.

Op 11 september 2023 liet weten dat er een aantal herstellingen waren uitgevoerd. Drie van de vijf appartementen werden nog bewoond. De bewoners konden geen andere woningen

vinden, door hun beperkt budget en doordat ze migranten waren. Het pand stond te koop en hij zou eventueel zelf verder werken uitvoeren.

BG66.WI.100900/2023

Op 1 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit aan de
De aanleiding waren de vaststellingen in

Op het terrein was een landbouwbedrijf aanwezig. Er was een woning gelegen. Het gebouw had 0 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. De woning had 5 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een gezin. Ze verklaarden dat er sinds meerdere generaties een mondelinge pachtovereenkomst was. Ze betaalden 7900 euro per jaar. Sinds de jaren 50-60 hadden de eigenaars zelf geen werken uitgevoerd. De bewoners hadden zelf belangrijke sommen geïnvesteerd. De daken hadden stabiliteitsproblemen, maar de eigenaar wilde die niet oplossen. Het duurde tot 2021 alvorens de eigenaar daarvoor via de rechtbank veroordeeld had. Daarna voerde hij de werken nog steeds niet uit en hij zou zelfs actief tegenwerken. De relatie met de eigenaar was slecht. Ze wilden er blijven wonen, maar er waren problemen met de verwarming. De boiler was al een paar keer bevroren, zodat ze daar een kachel moesten plaatsen. Er kwam water binnen door het dak en de voordeur pulde uit. Er was geen stadswater of riolering.

Op 18 april 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat er al tien jaar een conflict over het pand was. De bewoners woonden er al sinds de jaren 60, maar de zoon had de pacht niet correct overgenomen. De woning dateerde uit de jaren 1900, met een stuk bijgebouw in de jaren 30 en een onvergunde annex in de jaren 90. Hij was eigenaar sinds 1981. Hij had er een aantal keren aangeboden om werken uit te voeren, maar hij mocht niet. Er moest ook een nieuw dak liggen, maar dat leidde tot problemen. Er waren sinds 1981 geen investeringen meer gebeurd. Niemand vroeg hem iets, nochtans was hij bereid. Hij ontving 112 euro pacht, inclusief grondwater. Hij wilde het bestaande huis afbreken en herbouwen, maar dat was niet evident.

Op 11 september 2023 liet weten dat de woning volgens de burgemeester niet ongeschikt en onbewoonbaar was. Omdat het om een vergund landbouwbedrijf ging, lag de verantwoordelijkheid voor herstel bij de pachter. Hij ontving nog steeds 112 euro. Er was nog steeds bewoning.

De woning werd (na beroep van de gewestelijk ambtenaar) op 13 september 2023 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

4 SCHULD

4.1 Verzwarende omstandigheid – gewoonte

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen voor de tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3:

- Er werden gedurende lange tijd drie panden met verschillende niet-conforme woningen verhuurd.
- Uit het dossier blijkt dat de verschillende woningen al eerder ongeschikt en onbewoonbaar waren, zodat het niet om een sporadische verhuring van ongeschikte panden gaat.¹
- Nadat de wooninspectie tussengekomen was en nadat de woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werden, werden de woningen nog een tijd verder verhuurd of bezet.² Uit het overzicht dat zelf heeft opgesteld, blijkt dat er nog belangrijke huurinkomsten bekomen werden.³
- Nergens is bepaald dat er voor de gewoonte een bijzonder opzet moet aangetoond worden, of dat het om een kwalijke gewoonte moet gaan.⁴

4.2 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 wordt vervolgd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme woning, met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 8 februari 2018 tot en met 8 augustus 2023.

Dit misdrijf vereist niet dat er een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is.⁵ Wat het materieel element betreft, volstaat het dat er inbreuken op de woonkwaliteitsnormen waren. Dat wordt in essentie ook niet betwist. Het is ook niet relevant dat sommige schade door de huurders zou veroorzaakt zijn (wat overigens niet voor alle schade het geval kan zijn). De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.⁶

Omdat het decreet geen aanduiding nopens het moreel element bevat, volstaat het bewust en vrijwillig handelen van de beklaagde. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien, nu hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of

¹ Vgl. Gent 15 september 2017, RW 2018-19, 947.

² Vgl. Gent 17 september 2021, www.arrestendatabank.be; Brussel 3 juni 2021, www.arrestendatabank.be.

³ Stuk I.10

⁴ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Cass. 9 september 2014,

⁶ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.⁷ Het volstaat daarom dat bewezen is dat de onachtzaam is geweest,⁸ wat het geval is als hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.⁹

Dat is hier het geval geweest. Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.¹⁰ Dat er eerder woningonderzoeken waren waaruit bleek dat de woningen conform waren, ontnam niet de verantwoordelijkheid om de staat van het pand verder op te volgen.

De tenlastelegging hoeft niet heromschreven te worden door weglating van de benadeelde partijen . Deze tenlastelegging vereist niet dat de benadeelde partijen uitdrukkelijk in het huurcontract vermeld staan.¹¹ woonde in het appartement dat aan werd verhuurd (woning en waar drie personen mochten wonen. Uit het dossier blijkt dat op haar beurt de partner van was (woning en dat de derde persoon die met hen samenwoonden, hun dochter) was. De woning werd ook aan deze personen ter beschikking gesteld.

Wat woning betreft, blijkt uit een voorgelegd stuk¹² dat de woning omstreeks 11 september 2019 onderzocht werd door Wonen-Vlaanderen. Een huursubsidie kan (en kon) immers maar toegekend worden op het ogenblik dat de woning geschikt was om te verhuren.¹³ De incriminatieperiode wordt wat deze woning betreft heromschreven naar “van 1 januari 2020 (...)” wat en betreft.

Wat de andere voorgelegde stukken betreft, blijkt dat woning op 23 mei 2016 conform werd bevonden¹⁴ en woning op 29 juli 2017.¹⁵ Wat deze woningen betreft, is er geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven.

⁷ Vgl. Gent 10 december 2004, *onuitgegeven*, geciteerd door T. VANDROMME, “Verhuur van krotwoningen”, *Postalis Memorialis*, losbladig (april 2021), K 100/26.

⁸ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

⁹ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, *RW* 2013-14, afl. 13, 503.

¹⁰ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

¹¹ Vgl. Gent 30 april 2021, nr , www.arrestendatabank.be.

¹² Stuk II.1.c

¹³ Art. 82, lid 1, 1° Vlaamse Wooncode.

¹⁴ Stuk II.2.c

¹⁵ Stuk II.3.b

merkt wel terecht op dat de huur of de terbeschikkingstelling eerder kan beëindigd zijn dan de datum waarop de bewoners in een nieuwe woning werden ingeschreven. De datum waarop geen huur meer ontvangen werd is daarbij echter niet doorslaggevend.¹⁶

Wat woning betreft, blijkt uit de stukken wel dat de huur door op 24 april 2023 (blijkbaar met ingang van 31 juli 2023) werd opgezegd.¹⁷ Er was daarna ook een minnelijke procedure bij de vrederechter.¹⁸ Hoewel de bewoners de woning niet meteen verlaten hebben en hoewel hen ook niet meteen heeft laten uitzetten, is het voldoende bewezen dat hij het pand wetens en willens ter beschikking heeft gesteld. Wanneer een beklaagde die wordt vervolgd wegens het verhuren van een woning die in een bepaalde periode niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, reeds vóór die periode de huur heeft opgezegd, kan immers worden aangenomen dat hij niet wetens en willens heeft gehandeld en dat het moreel element van het misdrijf bijgevolg niet bewezen is.¹⁹ De incriminatieperiode

Wat woning betreft, blijkt uit de stukken dat de huur door op 3 maart 2023 werd opgezegd.²⁰ Er volgde daarna een minnelijke procedure bij de vrederechter.²¹

Wat woning betreft, werd de huur opgezegd tegen 31 juli 2023,²² maar werd in de dagvaarding al rekening gehouden met het feit dat de bewoner het pand al eerder had verlaten.

De rechtbank beperkt de incriminatieperiode tot:

- 31 juli 2023 wat woning betreft
- 1 april 2023 wat woning betreft

Alles samengenomen moeten de feiten dus heromschreven worden als volgt:

"(...) te in de periode van 8 februari 2018 tot en met 31 juli 2023

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te , bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte 01a 63ca, in 1993 toebehorende aan voor de geheelheid in blote eigendom en aan voor de geheelheid in vruchtgebruik, en na het overlijden van aan voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Woning ten nadele van (van 22 juli 2022 tot en met 26 juni 2023)
- Woning ten nadele van (van 16 april 2019 tot en met 1 april 2023)
- Woning ten nadele van (van 1 januari 2020 tot en met 31 juli 2023)

¹⁶ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

¹⁷ Stuk II.1.f en II.1.g

¹⁸ Stuk II.1.h

¹⁹ Vgl. Gent 1 december 2017, RW 2017-18, afl. 35, 1389.

²⁰ Stuk II.2.h en II.2.

²¹ Stuk II 2.n

²² Stuk II.3.c

- Woning ten nadele van (van 1 januari 2020 tot en met 4 januari 2023)
- Woning ten nadele van (van 8 februari 2018 tot en met 1 april 2023)”

De feiten zijn voor het overige bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Ze worden ten dele ook niet betwist.

4.3 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt vervolg gegeven voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme woning, met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 16 februari 2018 tot en met 16 juli 2024.

De feiten moeten niet heromschreven worden door weglating van de benadeelde partij

Uit het dossier blijkt dat op 10 februari 2023 in de woning werd ingeschreven en er dus op dat moment moet gewoond hebben. Dat geen huur ontving, leidt niet tot een andere conclusie.²³ Het louter ter beschikking stellen of zelfs gedogen²⁴ van huurders volstaat immers.

Dit misdrijf vereist niet dat er een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is.²⁵ Wat het materiele element betreft, volstaat het dat er inbreuken op de woonkwaliteitsnormen waren. Dat wordt in essentie ook niet betwist. Het is ook niet relevant dat sommige schade door de huurders zou veroorzaakt zijn (wat overigens niet voor alle schade het geval kan zijn). De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.²⁶

Dat woningen bij aanvang van de huurovereenkomsten gecontroleerd werden door Wonen-Vlaanderen blijkt nergens uit en is bovendien irrelevant, omdat geacht werd gedurende de gehele huurperiode toe te zien op het pand.

Omdat het decreet geen aanduiding nopens het moreel element bevat, volstaat het bewust en vrijwillig handelen van de beklaagde. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien, nu hij het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.²⁷ Het volstaat daarom dat bewezen is dat de onachtzaam is

²³ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

²⁴ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

²⁵ Vgl. Cass. 9 september 2014,

²⁶ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

²⁷ Vgl. Gent 10 december 2004, *onuitgegeven*, geciteerd door T. VANDROMME, “Verhuur van krotwoningen”, *Postalis Memorialis*, losbladig (april 2021), K 100/26.

geweest,²⁸ wat het geval is als hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.²⁹

Dat is hier het geval geweest. Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.³⁰ Dat er eerder woningonderzoeken waren waaruit bleek dat de woningen conform waren, ontnam niet de verantwoordelijkheid om de staat van het pand verder op te volgen.

merkt wel terecht op dat de huur of de terbeschikkingstelling eerder kan beëindigd zijn dan de datum waarop de bewoners in een nieuwe woning werden ingeschreven. De datum waarop geen huur meer ontvangen werd is daarbij echter niet doorslaggevend.³¹

Wat woningen ³² betreft blijkt nergens uit dat de huur eerder werd opgezegd dan de datum die voorzien is in de dagvaarding.

Wat woning ³³ betreft, blijkt uit de stukken dat de huur werd opgezegd tegen 31 juli 2022 indien er niet meer betaald zou worden,³³ maar er werd daarna klaarblijkelijk een tijdje toch verder betaald. Dat de huur daarna werd opgezegd blijkt niet.

Wat woning ³⁴ betreft, blijkt dat het de huur werd opgezegd op 25 april 2023.³⁴ Daarna werd de aanwezigheid van de bewoner blijkbaar nog steeds gedoogd en werden er geen concrete stappen genomen om hem te laten uitzetten. Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogd dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder 'gedogen' van de huurders om welke reden dan ook, sluit de strafbaarheid niet uit.³⁵

Er is dus geen reden om de voorziene incriminatieperiodes aan te passen.

De feiten zijn dus bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Ze worden ten dele ook niet betwist.

²⁸ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

²⁹ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, *RW* 2013-14, afl. 13, 503.

³⁰ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

³¹ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

³² Stuk III.3.b van ³⁵ betreft een brief gericht aan een zekere ³⁶, die niet in de dagvaarding vermeld staat.

³³ Stuk III.4.b

³⁴ Stuk III.5.f

³⁵ Vgl. Gent 16 december 2021, nr ³⁷ www.arrestendatabank.be.

4.4 Tenlastelegging A.3

Onder tenlastelegging A.3 wordt vervolg'd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme woning, met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 maart 2018 tot en met 16 juli 2024.

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

Dit misdrijf vereist niet dat er een besluit van de burgemeester tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is.³⁶ Wat het materieel element betreft, volstaat het dat er inbreuken op de woonkwaliteitsnormen waren. Dat wordt in essentie ook niet betwist. Gelet op de structurele aard van de gebreken moeten verschillende daarvan al op 1 maart 2018 aanwezig geweest zijn (zoals de aanwezigheid van een plooitrap voor een slaapkamer of het ontbreken van een verluchttingsrooster in de verwarmde ruimtes).

Verder heeft weldegelijk een niet-conforme woning 'ter beschikking gesteld'. Het gaat ten eerste om een erg ruim begrip, dat elke mogelijke manier omvat waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont.³⁷ Een 'woning' is op zijn beurt elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.³⁸ Net zoals dat het geval is voor handelshuur met een bijhorende woning,³⁹ valt een pachtovereenkomst met bijhorende wooneenheid dus onder de Vlaamse Codex Wonen.⁴⁰ De vergelijking met erfpacht gaat niet op. Erfpacht is (in tegenstelling tot pacht) een zakelijk recht en houdt het recht in vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed.⁴¹ Wie een erfpacht verkrijgt, moet daarom alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen aan het onroerend goed uitvoeren,⁴² terwijl een verpachter wel verantwoordelijk blijft voor bepaalde herstellingen.⁴³

Omdat het decreet geen aanduiding nopens het moreel element bevat, volstaat het bewust en vrijwillig handelen van de beklaagde. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien, nu hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.⁴⁴ Het volstaat daarom dat bewezen is dat onachtzaam is

³⁶ Vgl. Cass. 9 september 2014,

³⁷ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

³⁸ Art. 1.3, §1, 66° Vlaamse Codex Wonen.

³⁹ Vgl. Brussel 1 april 2021, www.arrestendatank.be.

⁴⁰ Vgl. (Impliciet) Gent 27 april 2018, www.arrestendatabank.be.

⁴¹ (oud) art. 1 Erfpachtwet, huidig art. 3.167 BW.

⁴² Huidig art. 3.173 BW.

⁴³ Oud art. 56 Pachtwet (huidig art. 70 Pachtdecreet) jo. art. 1720, lld 2 BW.

⁴⁴ Vgl. Gent 10 december 2004, *onuitgegeven*, geciteerd door T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", *Postalis Memorialis*, losbladig (april 2021), K 100/26.

geweest,⁴⁵ wat het geval is als hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.⁴⁶

Dat is hier het geval geweest. Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁴⁷

5 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 gedurende enkele jaren woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Hij heeft alles samengenomen onvoldoende inspanningen geleverd om te zorgen dat de panden aan de regels voldeden, terwijl hij tezelfdertijd wel de huurinkomsten ontving.

Dat de huurders via het _____ bij _____ terecht kwamen zijn geen verzachtende omstandigheden. Het is algemeen gekend dat huurders met buitenlandse roots en beperkte financiële middelen het bijzonder moeilijk hebben op de huurmarkt. De mensen die aan hen verhuren, moeten de woonkwaliteitsnormen even strikt naleven als elke verhuurder. Om dezelfde redenen is het (beweerde) gebrek aan klachten geen verzachtende omstandigheid. Tot slot ontnemt de (beweerde) houding van de huurders en het _____ zijn verantwoordelijkheid als eigenaar niet.

Er moet daarom een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen strikt moeten worden nageleefd.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politioneel en eenmaal correctioneel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De nadelige effecten van een veroordeling wegen daartegen niet op. Dat een effectieve geldboete voor verregaande gevolgen zou hebben, wordt niet concreet aangetoond. Bovendien werden de panden nog niet hersteld. Hoewel daarvoor enkele aannemelijke verklaringen zijn, dateren de eerste

⁴⁵ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

⁴⁶ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

⁴⁷ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur 2020*, afl. 3, 171.

vaststellingen al van meer dan twee jaar geleden en werd een van de woningen al bijna drie jaar geleden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 148.074,68 euro.

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagde uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden heeft verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in bezit zou worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen. Bovendien blijkt dat de woningen zelfs na de onbewoonbaarverklaringen verder verhuurd werden. Uit het overzicht dat zelf voorlegt, blijkt dat hij nog belangrijke bedragen aan huurinkomsten ontving.⁴⁸

De rechtbank is ook niet verplicht om aftrek te doen van de kosten aan de woningen.⁴⁹ Er blijkt niet dat een bruto-verbeurdverklaring een onredelijke zware straf zou zijn, rekening houdend met de ernst van de feiten en de financiële situatie van .⁵⁰ Er liggen geen stukken voor die aantonen wat de impact van de verbeurdverklaring op zijn financiële situatie zou zijn.

Het openbaar ministerie heeft de bestaande huurachterstal al correct in rekening gebracht.

Voor het pand aan houdt de rechtbank rekening met de aangepaste incriminatieperiodes, waardoor een bedrag van 3.500 euro in mindering moet worden gebracht in de berekening van het openbaar ministerie.

Voor het pand aan is de berekening van het openbaar ministerie correct.

Voor het pand aan blijkt dat de pacht 112 euro bedraagt, maar ook het landbouwbedrijf en het gebruik van het grondwater betreft. De rechtbank beperkt de verbeurdverklaring in die omstandigheden naar redelijkheid en billijkheid tot 3.000 euro. Omdat de incriminatieperiode niet heromschreven werd, is er geen reden om het vermogensvoordeel nog anders te berekenen.

In totaal spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 139.622,68 euro. Er blijkt niet dat daarmee aan een onredelijk zware straf wordt opgelegd, gelet op de ernst van de feiten. Er liggen geen stukken voor inzake zijn financiële situatie.

De verbeurdverklaring kan niet (deels) worden toegekend aan . De schade die hij vordert is een vergoeding wegens mindergenot. De verbeurdverklaarde bedragen vormen dus niet het

⁴⁸ Stuk I.10

⁴⁹ Vgl. Cass. 14 oktober 2014,

⁵⁰ Vgl. Cass. 26 januari 2021,

equivalent van zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij.⁵¹
zelf ook niet.

vraagt de toewijzing

7 WOONHERSTEL

7.1 Pand gelegen te

7.1.1 Algemeen

Op 27 februari 2023 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. Dat de woning verkocht werd doet daar geen afbreuk aan.⁵² De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen.⁵³

7.1.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 20 maanden voldoende als hersteltermijn.

Het pand werd verkocht. Hoewel dat voor een deel de eigen keuze van is geweest en hoewel dat op zich het herstel niet in de weg staat, moet de rechtbank enerzijds rekening houden met de rechten van de partijen die het pand gekocht hebben, en anderzijds een hersteltermijn voorzien die realistisch en haalbaar is in de concrete omstandigheden.

7.1.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt 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.

⁵¹ Art. 43bis, lid 4 Sw.

⁵² Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

⁵³ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, . Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016, P

7.1.4 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 herstelkosten 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.

7.1.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

7.2 Pand gelegen te !

7.2.1 Algemeen

Op 27 februari 2023 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. Dat de woning verkocht werd doet daar geen afbreuk aan.⁵⁴ De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen.⁵⁵

7.2.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 20 maanden voldoende als hersteltermijn.

Het pand werd verkocht. Hoewel dat voor een deel de eigen keuze van _____ is geweest en hoewel dat op zich het herstel niet in de weg staat, moet de rechtbank enerzijds rekening houden met de rechten van de partijen die het pand gekocht hebben, en anderzijds een hersteltermijn voorzien die realistisch en haalbaar is in de concrete omstandigheden.

7.2.3 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

⁵⁴ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

⁵⁵ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, _____. Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016, _____.

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 veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt 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.

7.2.4 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.

7.2.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

7.3 Pand gelegen te

7.3.1 Algemeen

Op 27 februari 2023 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.

7.3.2 Termijn voor herstel

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

Er zijn geen redenen om een langere termijn op te leggen. De situatie is sinds lange tijd gekend. Dat _____ in 2024 enkele werken liet uitvoeren volstaat niet om anders te besluiten. Dat de werken binnen de door de wooninspecteur voorgestelde termijn niet haalbaar zouden zijn, wordt niet aannemelijk gemaakt.

7.3.3 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 veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt 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.

7.3.4 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 herstelkosten 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.

7.3.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

8 BURGERRECHTELIJK

_____ vordert een schadevergoeding van 23.088,75 euro, met interest. Uit de toelichting in zijn nota blijkt dat het gaat om het mindergenot dat hij door de feiten zou geleden hebben, verhuiskosten, administratiekosten en een morele schadevergoeding.

Uit de stukken die _____ voorlegt, blijkt dat de huur betaald werd tot en met maart 2023. Dat er daarna nog huur betaald werd blijkt niet (en de huur werd trouwens opgezegd op 25 april 2023⁵⁶), zodat voor deze periode ook geen vergoeding wegens mindergenot kan worden toegekend.

⁵⁶ Stuk III.5.f

Minderogenot kan hoe dan ook niet concreet berekend worden. De rechtbank moet nagaan wat redelijk en billijk is. Aan de hand van de betaalde huurgelden, de aard van de gebreken en de staat van de woning (die inderdaad evolutief is), is een vergoeding van 5.000 euro gepast.

De rechtbank neemt aan dat zekere administratiekosten heeft moeten maken en zekere kosten heeft gehad om te moeten verhuizen. Naar redelijkheid en billijkheid wordt voor die kosten samen 250 euro toegekend. Dat er andere kosten zijn (zoals een factuur van een verhuisfirma) wordt niet aannemelijk gemaakt.

Er liggen geen stukken inzake de mogelijke val van de trap. Er kan daarvoor geen morele schadevergoeding worden toegekend. Voor het overige zit de morele schade reeds verrekend in de vergoeding wegens minderogenot.

In totaal heeft recht op 5.250 euro. De gevorderde interesten worden niet betwist.

Het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding wordt in principe berekend op basis van het gevorderde bedrag en niet op basis van het aan de in het gelijk gestelde partij toegekende bedrag.⁵⁷ De rechter kan de rechtsplegingsvergoeding niettemin berekenen op basis van het toegekende veeleer dan op basis van het gevorderde bedrag, wanneer dit laatste bedrag volgt ofwel uit een klaarblijkelijke overwaardering die de normaal bedachtzame en zorgvuldige rechtszoekende niet zou hebben begaan, ofwel uit een te kwader trouw verrichte verhoging die als enig doel had op kunstmatige wijze het bedrag van de vordering op te trekken tot een hogere schijf van de rechtsplegingsvergoeding, zonder hiertoe verplicht te zijn.⁵⁸ Dat is hier niet aangetoond.

9 BESLISSINGEN

9.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan ten aanzien van

De rechtbank heeft uitspraak op verstek gedaan ten aanzien van

9.2 Beslissingen op strafgebied

9.2.1

De rechtbank heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

"(...) te in de periode van 8 februari 2018 tot en met 31 juli 2023

⁵⁷ Art. 1 en 2 Koninklijk besluit 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat.

⁵⁸ Vgl. Cass. 10 februari 2022, nr.

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____, met een oppervlakte 01a
63ca, in 1993 toebehorende aan _____ voor de geheelheid in blote eigendom en aan
_____ voor de geheelheid in vruchtgebruik, en na het overlijden van
aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Woning ten nadele van _____ (van 22 juli 2022 tot en met 26 juni 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 16 april 2019 tot en met 1 april 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 januari 2020 tot en met 31 juli 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 1 januari 2020 tot en met 4 januari 2023)
- Woning ten nadele van _____ (van 8 februari 2018 tot en met 1 april 2023)"

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van 14.000,00 euro (=1.750,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt in hoofde van _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 139.622,68 euro.

De rechtbank veroordeelt _____ 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
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

9.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt _____ tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **36,51 euro**.

9.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ 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 **20 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.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan 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 **20 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.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan 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 **10 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.

9.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

De rechtbank veroordeelt _____ 5.250 euro te betalen,

- met vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 4 februari 2022 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,
- met gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

De rechtbank veroordeelt _____ tot de kosten van _____, begroot op een (geïndexeerde) rechtsplegingsvergoeding van 3.139,54 euro.

De rechtbank houdt de (overige) burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.).

10 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

De rechtbank heeft rekening gehouden met de artikelen van de hierboven vermelde tenlasteleggingen. Daarnaast houdt de rechtbank onder meer ook met de volgende wetsartikelen rekening:

- 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, 65, 66, 79, 80 Sw.

- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

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 **twalf mei tweeduizend en vijftwintig**.

Aanwezig :

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