



Vonnisnummer/ Griffinummer / 760 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees 2024 /
Datum van uitspraak 15 april 2024
Systeemnummer 21CO3147
Rolnummer
Notitienummer IE66.WI.101000/2020

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,

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 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:

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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)

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 2020 tot en met 31 december 2020

ten nadele var , geboren te op 18 oktober 1964,

namelijk de woning gelegen te , bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte van
10a 60ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge
akte schenking door ; verleden voor notaris te op 22
november 2022

IE66.WI.101100/2020

2 te n de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020

ten nadele van geboren te op

namelijk de woning gelegen te bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van
2a 76ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge schenking
door dij akte verleden voor notaris te op 30
oktober 2002

IE66.WI.101000/2020

Beklaagden 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:

Omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf het jaar van de vaststellingen, zijnde vanaf 1 januari 2020. Hoewel de eerste vaststellingen (vooronderzoek) dateren van 25 augustus 2020, kan er van uitgegaan worden dat de situatie op 1 januari van datzelfde jaar niet beter was. Gerekend met volledige maanden:

- van 1 januari 2020 tot 31 december 2020 = 12 maanden x 62 EUR = 744 EUR
- van 1 januari 2020 tot 31 december 2020 = 12 maanden x 120 EUR = 1.440 EUR

TOTAAL vermogensvoordeel: 744 EUR + 1.440 EUR = **2.184 EUR**

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 3 oktober 2023 betekend aan de beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 12 oktober 2023 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 4 december 2023

De rechtbank bekrachtigde de afgesproken conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 11 maart 2024.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 maart 2024.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. Bij een vooronderzoek door de woonwinkel op 25 augustus 2020 van de woning gelegen te verden meerdere gebreken vastgesteld met acute gevaren op vlak van elektrocutie/brand/ontploffingsgevaar. De woning scoorde hierbij 139 punten op het technisch verslag. Diezelfde dag werd een vooronderzoek uitgevoerd in de woning gelegen te De woning scoorde 67 strafpunten op het technisch verslag.

1.2. Op 23 september 2020 begaf de wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deden zij vaststellingen

Het pand betreft een landelijke woning in open bebouwing.

De zolderruimte onder dak is niet ingericht en niet in gebruik als woonruimte. Het gelijkvloers bestaat uit een leefruimte met open keuken, 1 slaapkamer, toilet, berging. Er is geen badkamer aanwezig in de woning.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de zijgevel links en rechts is er scheurvorming, de houten draagstructuur is op meerdere plaatsen aangetast door houtrot, de elektrische installatie is niet uitgerust met een aardingsvoorziening en/of differentieelschakelaar, er is een risico op elektrocutie, het stopcontact in de keuken is voorzien van een aardpen maar niet aangesloten op een aardgeleider, de gaskookplaat in de keuken is aangesloten op een verweerde flexibel; de woning beschikt niet over een EPC, het dak van de woning is niet geïsoleerd, het gebouw heeft 51 strafpunten.
- de woning: er is vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de aanbouw rechts met berging en wc, algemene vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de buitenmuren in de woning, de ramen in de woning achteraan hebben enkele beglazing, het buitenschrijnwerk van de woonkamer langs de achtergevel is ernstig verweerd, er is een ernstige verzakking van de tegelvloer ter hoogte van de keuken en de schouw in de woning, algemene vochtschade met verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de binnenmuren van de

woning, er ontbreekt een trapleuning naar de zolderverdieping, de gootsteen in de keuken is niet voorzien van de toevoer van warm water, er is scheurvorming aan de schoorsteen op de zolderverdieping, ernstige verzakkingen van de verharding rond de woning, er zijn geen rookmelders of branddetectiesysteem: de woning heeft 152 strafpunten op het technisch verslag (deel B + C) (Kaft I, stukken 1 tot 3, technisch verslag stukken 19 tot 24, fotoverslag technische vaststellingen stukken 25 tot 31).

1.3. De bewoning werd bewoond door

Hij woonde daar sinds 2001. Hij betaalde 62 euro huur per maand. Hij had geen huurcontract.

De huur werd betaald door . De problemen voor hem waren: er is geen badkamer en er is geen warm water.

Hij stelde problemen met zijn gezondheid te hebben en had nood aan meer comfort (Kaft I, stuk 32)

1.4. Per brief van haar raadsman d.d. 4 november 2020 werd meegedeeld dat . niet op de hoogte was van de reglementering inzake conformiteit van huurwoningen.

Er werd gesteld dat de woning in . in orde zou worden gebracht.

Wat de woning in . betreft zou er gekeken worden om deze conform te maken (Kaft I, stukken 33 tot 51).

1.5. Op 15 oktober 2020 werd door de wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.6. Bij besluit van de burgemeester van . d.d. 15 december 2020 werd de woning gelegen aan . ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft I, stukken 60 tot 62).

1.7. Er werd voor de woning gelegen te . geen herstel vastgesteld.

1.8. Op 23 september 2020 begaf de wooninspecteur . vergezeld van . woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van . leden zij vaststellingen.

Het pand betreft een landelijke woning in open bebouwing.

De zolderruimte onder dak is niet ingericht en niet in gebruik als woonruimte. Het gelijkvloers bestaat uit leefruimtes: leefkamer, keuken, toilet, berging, badkamer.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt.

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: scheurvorming aan de buitendakse schoorsteen rechts, er bestaat een risico op overbelasting van het elektriciteitscircuit, onvakkundige aftakkingen, stopcontacten zijn voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider, ontbreken van afdekplaatjes aan de zekeringskast, het gebouw heeft 18 strafpunten.

- de woning: er is vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan de voorgevel en zijgevel rechts in de woonkamer, de voordeur is voorzien van enkele beglazing, in de woonkamer is de vloerbekleding op verschillende plaatsen beschadigd, vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan de binnenmuur tussen badkamer en hal, woonkamer en hal, keuken en badkamer, geen borstwering rond de trap op de zolder, geen trapleuning aan de trap naar de zolderverdieping, de afvoerleiding van het ligbad is niet aangesloten op een vaste riolering, geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht in badkamer en wc, gevaar op CO-vergiftiging, geen rookmelders of branddetectiesysteem: de woning heeft 70 strafpunten op het technisch verslag (deel B + C) (Kaft II, stukken 1 tot 3, technisch verslag stukken 14 tot 19, fotoverslag technische vaststellingen stukken 20 tot 25).

1.9. De bewoning werd bewoond door

Zij woonde daar sinds 2004. Zij betaalde 120 euro huur per maand. Zij had geen huurcontract.

De woning had veel kleine gebreken.

Zij stelde problemen met haar gezondheid te hebben en verklaarde dat de woning niet meer geschikt was voor haar (Kaft II, stuk 26)

1.10 Per brief van haar raadsman d.d. 4 november 2020 werd meegedeeld dat niet op de hoogte was van de reglementering inzake conformiteit van huurwoningen.

Er werd gesteld dat de woning in in orde zou worden gebracht.

Wat de woning in betreft zou er gekeken worden om deze conform te maken (Kaft I, stukken 33 tot 51)

1.11. Op 15 oktober 2020 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.12. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 15 december 2020 werd de woning gelegen aan ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft II, stukken 56 en 57).

1.13 Op 12 januari 2024 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woning gelegen aan geen gebreken van categorie II en III bezit en bijgevolg conform is

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

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 categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden 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 menonwaardige 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 Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

‘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 tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van 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.

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

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. Tenlasteleggingen A1 en A2

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van het verhuurde pand controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de vastgestelde gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen

voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van _____ d. 15 december 2020 waarbij de beide woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1 en A2 voor de beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders.

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

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 dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

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 straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde heeft een blanco strafverleden en heeft een leeftijd van _____ jaar.

Pas na de verrichte vaststellingen werd gestart met de noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is om haar de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke feiten 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 huurgelden voor de periode van 1 januari 2020 tot 31 december 2020 voor de woning gelegen in _____ namelijk 12 maanden à 62,00 euro = 744,00 euro en voor de woning gelegen in _____ namelijk 12 maanden à 120,00 euro = 1.440,00 euro.

4.2. De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen

Zij stelt altijd te goeder trouw te zijn geweest

Zij betoogt dat zij in elk geval recht had op een bezettingsvergoeding en dat de ontvangen bedragen niet kunnen beschouwd worden als een vermogensvoordeel.

4.3. Omdat de panden in de gegeven omstandigheid niet mochten worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De burgerlijke rechtspraak waarnaar de beklaagde in haar stukkenbundel verwijst is ter zake niet dienend.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van 744,00 euro en 1.440,00 euro , namelijk in totaal voor **2.184,00 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. De wooninspecteur stelde op 15 oktober 2020 voor de panden gelegen te
een herstellvordering op.

5.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om:

het onroerend goed en de erin gelegen woning. gelegen te
kadastraal gekend onder
conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is.

het onroerend goed en de erin gelegen woning. gelegen te
kadastraal gekend onder
conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en met de uitdrukkelijke

uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om .

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5.3. Voor het pand gelegen aan _____ werd door de wooninspecteur op 12 januari 2024 vastgesteld dat het pand conform is.

De rechtbank is in de gegeven omstandigheden van oordeel dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

5.4. Wat betreft het pand gelegen aan _____ werd nog geen herstel vastgesteld.

De beklagde stelt dat er geen herstellvordering mogelijk is omdat zij geen eigenaar meer is van het pand.

Zij verwijst naar een stuk 11 dat niet werd opgenomen in de inventaris van het ter zitting neergelegde stukkenbundel en dat evenmin werd voorgelegd aan de rechtbank.

De verwijzing naar het artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen is voor de beoordeling van de herstellvordering niet relevant.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstellmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Het feit dat het onroerend goed werd verkocht doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

De nieuwe eigenaar moet het opgelegde herstel ondergaan

Contractuele afspraken tussen de overtreder en koper gelden niet ten aanzien van het algemeen belang, vertegenwoordigd door de wooninspecteur.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk

De herstellvordering is gegrond.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 10 maanden.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde in gebreke zou blijven en deze kosten te verhalen op de veroordeelde en tevens de gebeurlijke herhuisvestingskosten te verhalen op de veroordeelde

Om de verdere vertraging in de uitvoering van herstel te vermijden wordt het vonnis uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

Het meer of anders gevorderde wordt afgewezen als ongegrond

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, 65 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03 1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan 5 jaar 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 bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.200,00 euro effectief, namelijk 275,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 40 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro**.

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

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **301,69 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn in hoofde van de beklaagde en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit voor de beklaagde voor het bedrag van **2.184,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstellvordering wat betreft de woning gelegen te zonder voorwerp is.

Verklaart de herstellvordering wat betreft de woning gelegen te ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woning, gelegen te kadastraal gekend onder conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van **10 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heuvelland door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde (artikel 3 47 Vlaamse Codex Wonen) en de gebeurlijke herhuisvestingskosten te verhalen op de veroordeelde (artikel 3 48 Vlaamse Codex Wonen).

