



Vonnis-/ Griffienummer / 1689 / 2022
Repertoriumnummer/ Europees 2022 /
Datum van uitspraak 17 oktober 2022
Systemnummer 19CO16124
Rolnummer 22K000992
Notitienummer

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

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken, in de zaak van

HET OPENBAAR MINISTERIE,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

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

vertegenwoordigd door meester _____ ; advocaat te

tegen.

De beklaagden.

Nr.

_____, geboren te _____) op _____ , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

VERSTEKMAKEND

Nr.

_____, geboren te _____) op _____ , ingeschreven te
van Turkse nationaliteit, RRN: _____

VERSTEKMAKEND

De procureur des Konings vervolgt de beklaagden als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

De eerste en de tweede,

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk het gebouw gelegen te _____ bekend op het kadaster als 'huis' onder
van _____ , perceelnummer _____ , met een oppervlakte volgens kadaster
toebehorend aan de huwgemeenschap bestaande tusser _____ voor

de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens _____ en
ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op _____
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar
gesteld door artikel 3 34 Vlaamse Codex Wonen.

te _____ in de periode van 1 juli 2018 tot en met 14 juni 2019

ten nadele van _____ ; geboren te _____ op _____ ,
ten nadele van _____ , geboren te _____ op _____

Beide 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

Vanaf 1 juli 2018 (d.i. aanvang huurcontract) tot 1 april 2019 (d.i. maand waarop bewoners volgens
beklaagden stopten met betalen) en rekening houdend met het feit dat de huurwaarborg volgens
verklaring van beklaagden niet dient teruggegeven te worden aan de bewoners:

- 9 maanden aan 630 euro + huurwaarborg 1.260 euro = **6.930 euro**

Gehoord de burgerlijke partij 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

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

1. FEITEN

Op 30 januari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een gebouw in de _____ in _____ .
Er waren vermoedens van inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaars van de woning waren _____ en _____. Het gebouw had 42 strafpunten. De woning had 130 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een koppel met twee kinderen. Het huurcontract ging in op 1 juli 2018, en ze betaalden 630 euro. Een van de huurders verklaarde aan de wooninspectie dat er geen klachten waren.

Op 20 mei 2019 werd _____ verhoord. Ze verhuurden de woning sinds 2011 en hadden in het begin een aantal werken uitgevoerd. Er waren geen klachten en als er iets gemeld werd gingen ze langs. Ze was niet op de hoogte van de gebreken in de woning.

Dezelfde dag werd _____ verhoord. Het pand werd verhuurd sinds 2011 en er waren sindsdien enkele werken uitgevoerd. De problemen met de elektriciteit waren veroorzaakt door de huurder. Hij zou werken laten uitvoeren.

De wooninspectie ontving geen melding van herstel.

2. SCHULD

Onder de enige tenlastelegging worden _____ en _____ vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, in _____ in de periode van 1 juli 2018 tot en met 14 juni 2019.

De feiten zijn op dit moment strafbaar op grond van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

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

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 haar 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.

is jaar Ze heeft een blanco strafregister. Omdat zij niet aanwezig was op de zitting, heeft de rechtbank geen zicht op haar huidige situatie.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf, maar wordt wel voor helft met uitstel opgelegd

3.2

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.

is jaar. Hij werd in het verleden tweemaal politoneel veroordeeld. Omdat hij niet aanwezig was op de zitting, heeft de rechtbank geen zicht op zijn huidige situatie

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf, maar wordt wel voor helft met uitstel opgelegd.

4. VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 6.930 euro.

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagden uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden hebben verkregen Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in het bezit zouden worden gelaten van de winsten die zij uit hun misdrijf haalden. Een misdrijf mag niet lonen.

Een hoofdelijke verbeurdverklaring is niet mogelijk De rechtbank veroordeelt en elk tot de helft van dat bedrag.

Alles samengenomen spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 3.465 euro wat betreft en euro wat betreft

5. HERSTELVORDERING

5.1 Algemeen

Op 26 maart 2019 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.

5.2 Termijn voor herstel

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

5.3 Dwangsom

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

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.4 Ambtshalve herstel – kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien en in gebreke blijven dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagden 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 beklaagden gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van en . De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente worden gemachtigd om die op en te verhalen.

5.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

Er zijn geen bijzondere redenen om het kantonnement uit te sluiten. Geen van de partijen vraagt een borgsom en de rechtbank ziet geen reden om er ambtshalve een op te leggen

**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, 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
- 38, 40, 66 Sw.;
- 1, 8 §1 W. 29 06 1964,
- 1 Wet 05.03.1952,
- 29 Wet 1 8 1985.

Bij verstek ten aanzien van _____ en _____ en op tegenspraak ten aanzien van de Wooninspecteur.

Op strafgebied

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van

Veroordeelt _____ tot

- een geldboete van 8.000,00 euro (= 1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimen, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van _____ de bijzondere verbeurdverklaring uit voor het bedrag van 3 465 euro

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot

- een geldboete van 8.000,00 euro (= 1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimen, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van _____ de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor het bedrag van 3.465 euro.

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

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

Verplicht _____ en _____ elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **52,42 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **30,77 euro**.

Met betrekking tot de overtuigingsstukken,

Voor zoveel als nodig, beveelt de opheffing van het beslag op de goederen waarover in huidig vonnis niet werd gestatueerd, en stelt de goederen ter beschikking van het openbaar ministerie om te handelen als naar recht.

Op burgerlijk gebied

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ en _____ hoofdelijk het **herstel** op het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, 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.

