



Vonnisnummer/ Griffinummer
/ 1943 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees
2024 /
Datum van uitspraak
18 november 2024
Systeemnummer
22CO23372
Rolnummer
Notitienuummer
IE66.WI.101800/2021

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

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

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

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

Nr.

geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

Nr.

, met vennootschapszetel te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer BTW-nummer:

beiden vertegenwoordigd door meester loco 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. Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek.

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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,
(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 van de Vlaamse Codex Wonen,

Met name diverse woonentiteiten in een pand, gelegen te , en bekend
ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer met een
oppervlakte van 24a 73ca, toebehorend aan) voor de geheelheid in volle
eigendom, aangekocht jegens bij akte d.d. 29 maart 2007 verleden voor notaris
te

1 te in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 4 december 2023

door
minstens ten nadele van
met name stacaravan nr. in de loods links vooraan
(IE66.WI.101600/2021)

2 te in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 4 december 2023

door
minstens ten nadele van
met name stacaravan nr. in de loods links achteraan
(IE66.WI.101700/2021)

3 te in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 4 december 2023

door
minstens ten nadele van
met name stacaravan nr. in de loods rechts vooraan
(IE66.WI.101800/2021)

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 11 januari 2024 betekend aan de eerste beklaagde en de tweede beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 30 januari 2024 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 15 april 2024 en werd op verzoek van de beklaagden uitgesteld tot de zitting van 3 juni 2024 om hen toe te laten een raadsman te raadplegen.

Op de zitting van 3 juni 2024 werd de zaak opnieuw op verzoek van de beklaagden uitgesteld tot de zitting van 21 oktober 2024 om hen toe te laten een raadsman te raadplegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 21 oktober 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 eerste en tweede beklaagden werden vertegenwoordigd door hun raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. Op 16 oktober 2021 werd de wooninspecteur door de sociale inspectie gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 20 oktober 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d 11 oktober 2021 afgeleverd door de
politierechtbank afdeling betraden zij de woongelegenheid.

De plaats betrof een stacaravan links vooraan in een loods van een landbouwbedrijf.
De stacaravan bevat 1 slaapkamer, een toilet, leefruimte met keukenhoek en berging
(woning).

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw heeft een totaal van 0 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 menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- de woning heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Er werd vastgesteld dat er risico was op elektrocutie, er was geen differentieelschakelaar, er was geen badfunctie, geen mogelijkheid tot verluchting aangezien de caravan opgesteld stond in een loods, er was geen rookmelder, geen dakisolatie, geen EPC-attest..... (Kaft III, stukken 1 tot 10, technisch verslag stukken 11 tot 14, fotoverslag stukken 15 tot 17)

De woning werd bewoond door
Zij verklaarde dat zij ongeveer 3 jaar voor deze baas werkte. Zij woonde alleen.
Zij mocht daar gratis wonen.

verklaarden dat ze niets moesten betalen
voor hun verblijf. Ze waren heel tevreden over de verblijven. Iedereen had zijn eigen caravan met
keuken en toilet.

De eerste beklaagde is gedelegeerd bestuurder van de tweede beklaagde
De tweede beklaagde is een bedrijf met als activiteit het telen van bloemen.

Op 7 september 2022 ontving de Vlaamse wooninspectie de door ingevulde
vragenlijst (Kaft III, stukken 48 en 49).

Hij stelde dat de stacaravans niet verhuurd werden. De bewoners woonden er gratis.
Het waren meestal koppels. De mensen kwamen in het voorjaar 1 à 2 maand om te helpen aan de

voorjaarsbloemen en in het najaar 1 maand om te helpen in de chrysantenteelt.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 20 januari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor de woning gelegen te (Kaft VI).

1.2. Op 16 oktober 2021 werd de wooninspecteur door de sociale inspectie gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen)

Op 20 oktober 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d d. 11 oktober 2021 afgeleverd door de politierechtbank afdeling betraden zij de woongelegenheid.

De plaats betrof een stacaravan links achteraan in een loods van een landbouwbedrijf.
De stacaravan bevat 1 slaapkamer, een toilet, leefruimte met keukenhoek en berging (woning

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III
- de woning heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Er werd vastgesteld dat er risico was op elektrocutie, er was geen differentieelschakelaar, er was geen badfunctie, geen mogelijkheid tot verluchting aangezien de caravan opgesteld stond in een loods, er was geen rookmelder, geen dakisolatie, geen EPC-attest . (Kaft II, stukken 1 tot 10, technisch verslag stukken 11 tot 14, fotoverslag stukken 15 tot 17)

De woning werd bewoond door
verklaarde dat zij maximum met 5 seizoenarbeiders terzelfdertijd in de stacaravans verbleven.

Zij werkte sinds 4 jaar voor

verklaarden dat ze niets moesten betalen voor hun verblijf. Ze waren heel tevreden over de verblijven. Iedereen had zijn eigen caravan met keuken en toilet.

De eerste beklaagde is gedelegeerd bestuurder van de tweede beklaagde
De tweede beklaagde is een bedrijf met als activiteit het telen van bloemen.

Op 7 september 2022 ontving de Vlaamse wooninspectie de door ingevulde vragenlijst (Kaft II, stukken 37 en 38).

Hij stelde dat de stacaravans niet verhuurd werden. De bewoners woonden er gratis. Het waren meestal koppels. De mensen kwamen in het voorjaar 1 à 2 maand om te helpen aan de voorjaarsbloemen en in het najaar 1 maand om te helpen in de chrysantenteelt.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 20 januari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor de woning gelegen te (Kaft V).

1.3. Op 16 oktober 2021 werd de wooninspecteur door de sociale inspectie gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen)

Op 20 oktober 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 11 oktober 2021 afgeleverd door de politierechtbank afdeling betraden zij de woongelegenheid.

De plaats betrof een stacaravan rechts vooraan in een loods van een landbouwbedrijf. De stacaravan bevat 1 slaapkamer, een toilet, leefruimte met keukenhoek en berging

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw heeft een totaal van 0 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 menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- de woning heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

Er werd vastgesteld dat er risico was op elektrocutie, er was geen differentieelschakelaar, er was geen badfunctie, geen mogelijkheid tot verluchting aangezien de caravan opgesteld stond in een loods, er was geen rookmelder, geen dakisolatie, geen EPC-attest. ... (Kaft I, stukken 1 tot 8, technisch verslag stukken 9 tot 12, fotoverslag stukken 13 tot 15)

De woning werd bewoond door . Zij verklaarde dat zij gedurende 4 jaar op basis van een vast contract had gewerkt bij tot begin januari 2020.

Sindsdien werkte zij gedurende kortere periodes

Tijdens die 4 jaar verbleef zij ook in de stacaravan.

Alleen als het te warm was verbleef zij in de hoofdwoning

verklaarden dat ze niets moesten betalen voor hun verblijf. Ze waren heel tevreden over de verblijven. Iedereen had zijn eigen caravan met keuken en toilet.

De eerste beklaagde is gedelegeerd bestuurder van de tweede beklaagde
De tweede beklaagde is een bedrijf met als activiteit het telen van bloemen.

Op 7 september 2022 ontving de Vlaamse wooninspectie de door ingevulde vragenlijst (Kaft I, stukken 36 en 37).
Hij stelde dat de stacaravans niet verhuurd werden. De bewoners woonden er gratis.
Het waren meestal koppels. De mensen kwamen in het voorjaar 1 à 2 maand om te helpen aan de voorjaarsbloemen en in het najaar 1 maand om te helpen in de chrysantenteelt.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 20 januari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor de woning gelegen te (Kaft IV).

1.4. De woningen werden bij besluit van de burgemeester van ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.5. Op 9 september 2024 werd door de Vlaamse wooninspectie een proces-verbaal van inlichting opgesteld.
Op 1 augustus 2024 deelde mee dat de caravans vernietigd waren.
Op de meegestuurde foto's werd slechts één gesloopte caravan gezien terwijl het dossier 3 stacaravans omvat.

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD TEN AANZIEN VAN ANDRE PROVOOST EN NV PROFLEUR

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 mensonwaardige 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 overtreeders 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 1, 2 en 3 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.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

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. Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

2.5 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/ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd of ter beschikking heeft gesteld.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder/ter beschikkingsteller 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.

2.6. Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder/ter beschikkingsteller 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/ter beschikkingsteller moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft de woningen blijkt duidelijk dat de gebreken structurele gebreken zijn die er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

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 beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d d. 18 mei 2022 waarbij de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen voor de feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging voor de eerste en tweede beklaagden bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de bewoners (cf. supra).

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN

3.1. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt:

“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

- 1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen,*
- 2° vennootschappen bedoeld in artikel 2 §4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting,*
- 3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen*

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen niet uit.”

Aangezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit vonnis, maar wel gold op het ogenblik van de feiten van de tenlastelegging die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past de rechtbank voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk

verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld.

Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

De eerste beklaagde is gedelegeerd bestuurder in de en belast met het dagelijks bestuur.

Hij is actief in de bloementeel

Hij heeft de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

De voor de beklaagde bewezen verklaarde misdrijven werden wetens en willens gepleegd.

3.2. De bewezen verklaarde feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig 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 regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder/ter beschikkingsteller.

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 eerste beklaagde is jaar en werd reeds 19 keer veroordeeld door de rechtbank voor misdrijven, namelijk overwegend door de politierechtbank wegens sturen onder invloed.

De eerste beklaagde werd reeds 4 keer veroordeeld door de correctionele rechtbank voor inbreuken op de regelgeving maatschappelijke zekerheid arbeiders.

De tweede beklaagde werd één keer veroordeeld door de politierechtbank.

De beklaagden dienen te beseffen dat zij de geldende regelgeving dienen te respecteren wanneer zij woningen verhuren/ter beschikking stellen.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard, de duur en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden, de persoonlijkheid en het strafverleden van de beklaagden.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete voor de eerste beklaagde en een geldboete deels met uitstel voor de tweede beklaagde een passende straf is om de beklaagden de ernst van de feiten te doen inzien en hen ervan te weerhouden gelijkaardige of andere feiten te plegen

4. DE HERSTELVORDERING

4.1. Op 20 januari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor de woningen gelegen te

4.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend onder te herstellen door:

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen zodat er geen overbewoning is;
- zo niet deze een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 ten laste van de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere 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 veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verzet tegen een verstekvonnis.

4.3. De beklaagden stellen dat het herstel kan bestaan in het slopen van de caravans. Zij betogen dat de caravans op heden gesloopt werden en dat een hercontrole mogelijk is.

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

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

Dit kan niet worden afgeleid uit de foto's van het aanvullend proces-verbaal van inlichting.

Er werd tot op heden geen proces-verbaal van herstel opgesteld.

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 termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 10 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

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

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstell ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

Het vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstell betreft.

Er is geen reden om de herhuisvestingskosten te verhalen op de beklaagden.

5. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen worden overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van straffvordering 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 Straffvordering
- 38, 40, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05 03 1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging voor de eerste beklaagde bewezen.

Veroordeelt _____ voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 6.000 euro, namelijk 750,00 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 90 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 tweedelijsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 24.000 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien voldoet aan de wettelijke voorwaarden en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de gelboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 12.000,00 effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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 tweedelijsbijstand

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **389,74 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt
woningen,
gelegen te
om het onroerend goed en de erin gelegen
kadastraal gekend onder
te herstellen door:

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen zodat er geen overbewoning is;
- zo niet deze een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 door de veroordeelden 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 veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

