



Vonnisnummer/ Griffienummer <b>/ 2468 / 2022</b>
Repertoriumnummer/ Europees <b>2022 /</b>
Datum van uitspraak <b>19 december 2022</b>
Systeemnummer <b>21CO39595</b>
Rolnummer
Notitienummer <b>BG66.WI.102200/2021</b>

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

## Vonnis

K.17

Aangeboden op

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

**KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN**

Gezien de processtukken

In de zaak van:

**HET OPENBAAR MINISTERIE,**

tegen:

Nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ngeschreven te \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit, RRN: \_\_\_\_\_

bijgestaan door Mr. \_\_\_\_\_ oco mr. \_\_\_\_\_ 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:

**een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden**

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).

Met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Namelijk een woonentiteit in de kelder van een gebouw gelegen te \_\_\_\_\_ met een  
en bekend ten kadaster onder huis, \_\_\_\_\_  
oppervlakte van 90ca

Toebehorende aan ! \_\_\_\_\_ leder voor de helft als volle eigenaar,  
ingevolge aankoop van Ean Demey bij akte van 11 april 2019 bij notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2021

ten nadele van

Beklaagde 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:**

Gebouw gelegen te

400,00 EUR per maand van 1 juli 2019 tot 31 december 2021, zijnde 30 maanden x  
400,00 EUR: **12.000 EUR**

---

**PROCEDURE**

Gelet op de dagvaarding aan de beklaagde betekend op 21 juni 2022.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 30 juni 2022 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 12 september 2022 en werd op verzoek van de raadsman van de beklaagde uitgesteld tot de zitting van 21 november 2022.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 21 november 2022.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn vordering.

De beklaagde was aanwezig op de terechtzitting.

Hij werd bijgestaan tolk en door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

**1. OP STRAFGEBIED**

**1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN**

1.1.1. De beklaagde is eigenaar van het onroerend goed gelegen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van 90ca.

1.1.2. Op 7 juli 2021 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door de bewoner van wateroverlast na hevige regenbuien (stukken 1 en 35).

Aan de bewoner van het pand werd door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst meegedeeld.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van \_\_\_\_\_ werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit souterrain-kelderverdieping, 1° verdieping, 2° verdieping en 3° verdieping met zolder onder zadeldak.

De bewoonde delen van de woning in de kelderverdieping omvatten een woonkamer, keuken slaapkamer, afzonderlijk toilet, berging en badkamer met douche en lavabo.

Voor de woning -101 (kelderverdieping) werden 11 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III vastgesteld.

In de inkomhal werd los hangende bekabeling onder de elektriciteitstellers vastgesteld, de hoofdgastellers zijn opgesteld in de berging van de woning gelegen op het souterrain en zijn niet toegankelijk voor alle bewoners, in de berging van het appartement -101 was een gasleiding niet voorzien van een metalen Schroefdoop, in de woonkamer is er onder het zekeringsbord loshangende bekabeling, er bestond gevaar op elektrocutie, in de slaapkamer en in de woonkamer werd een stopcontact in een vochtige muur geplaatst met gevaar op elektrocutie, er werd vochtschade in de slaapkamer, in het toilet, in de berging, in de keuken en in de woonkamer vastgesteld, er was onvoldoende mogelijkheid tot verluchting in de badkamer, er was geen EPC-attest aanwezig, er was geen rookmelder aanwezig (stukken 3 en 4, fotodossier stukken 74 tot 79).

1.1.3. De bewoner \_\_\_\_\_ verklaarde dat hij geen huurovereenkomst had en dat hij maandelijks 400,00 euro betaalde.

Hij verklaarde dat de eigenaar het raam met enkel glas aan de voorgevel niet wilde vervangen.

Omwille van vocht en schimmel had de nieuwe eigenaar zijn slaapkamer herschilderd.

Het vochtprobleem werd niet aangepakt.

De bewoner verklaarde dat de woning eind juni overstroomd was door hevige regenval.

Er was een probleem met de waterafvoer.

Vorige winter was er ook reeds een probleem bij regen (stukken 80 en 81).

1.1.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde de beklagde dat hij voor de afvoer van het water een pomp had geplaatst. Hij was van oordeel dat de afvoerbuizen in \_\_\_\_\_ te klein zijn bij hevige regenval. Hij stelde dat de vochtschade veroorzaakt werd door de hevige regenval waarbij er via het balkon water in de kelder was gelopen.

Het herschilderen was nodig door schade aan het pleisterwerk ingevolge het vervangen van de ramen.

Hij stelde dat hij het glas van het raam aan de voorgevel zou vervangen indien dit verplicht was.

Hij verklaarde te zullen kijken voor het opstijgend vocht (stukken 93 en 94).

1.1.5. De woning -101 werd op 27 oktober 2017 ongeschikt verklaard door de burgemeester van \_\_\_\_\_ en op 12 maart 2018 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de minister (stukken 6 tot 10).

1.1.6. Op 8 februari 2022 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woning 1 klein gebrek in

categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek in categorie III had.  
Het pand werd ongeschikt en onbewoonbaar geadviseerd (stukken 113, 114, 118 tot 120, 126 tot 129).

1.1.7. Op 16 maart 2022 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woning -101 geen gebreken meer had in categorie II en III en bijgevolg conform was (stukken 143 en 144, 147 tot 149, 154 tot 156).

## 1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

1.2.1. Uit de gegevens van het rijksregister blijkt dat met ingang van 1 oktober 2021 werd ingeschreven te

De rechtbank verbetert de incriminatieperiode van de tenlastelegging als volgt:

*'Te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 september 2021'.*

1.2.2. 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.

1.2.3 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.'*

1.2.4 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.

1.2.5. 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.

Deze verslagen bevatten de categorieën I tot en met IV die van toepassing waren onder de Vlaamse Wooncode.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van de 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 hadden vallen onder categorie II of III.

1.2.6. De beklagde stelt terecht dat hij voor de periode van 1 juli 2019 tot 6 juli 2021 niet op de hoogte was dat de woning -101 op de stedelijke inventaris 'ongeschikt of onbewoonbaar' van stond vermeld.

In de verkoopvoorwaarden betreffende de aankoop van het pand gelegen te

d.d. 27 februari 2019 opgesteld door notaris

te

werd op blz. 9 als volgt bepaald:

*'Bij voormelde inlichtingsbrief de dato 13 december 2018 heeft*

*bevestigd dat*



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 werd reeds acht keer veroordeeld door de rechtbank.

Hij werd onder andere veroordeeld wegens opzettelijke slagen en verwondingen, voor oplichting en voor een inbreuk op de stedenbouwkundige wetgeving.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

## **2. DE VERBEURDVERKLARING**

Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de som van 12.000,00 euro voor de beklaagde, namelijk 30 maanden huurgelden à 400,00 euro per maand.

Gelet op de vrijspraak voor de periode van 1 juli 2019 tot 6 juli 2021 komt enkel de periode van 7 juli tot 30 september 2021 in aanmerking voor de verbeurdverklaring.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

De rechtbank is van oordeel dat voor de maanden juli, augustus en september 2021 telkens 400,00 euro huur werd betaald.

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde uit voor een bedrag van **1.200,00 euro**.

## **3. DE HERSTELVORDERING**

Door de wooninspecteur werd op 16 maart 2022 het volledig herstel vastgesteld.

De herstellvordering is zonder voorwerp.



#### 4. OP BURGERLIJK GEBIED

Voor zoveel als nodig worden de burgerlijke belangen 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, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis Sw.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

**Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde**

#### OP STRAFGEBIED

Verbetert de incriminatieperiode van de tenlastelegging zoals voormeld.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de periode van 1 juli 2019 tot 6 juli 2021 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt niet bewezen voor de beklaagde

Spreekt de beklaagde hiervoor vrij.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de periode van 7 juli 2021 tot 30 september 2021 met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen voor de beklaagde

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 5.000,00 euro, namelijk 625,00 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 45 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 betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **52,42 euro** .

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

