



Vonnisnummer/ Griffinummer <b>/ 2165 / 2022</b>
Repertoriumnummer/ Europees 2022 /
Datum van uitspraak 19 december 2022
Systeemnummer 21CO931
Rolnummer
Notitienuummer BG55.99.10/2021

## 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,**

tegen.

Nr.

geboren te op ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door Mr. advocaat te

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

**A.**

**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 met verzwarende omstandigheden**

bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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,

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen.

te in de periode van 01.02.2016 tot en met 31.12.2020,

met name een woning of specifieke woonvorm gelegen te  
en bekend op het kadaster onder  
met een oppervlakte van 11a en 35ca.,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het gedeeltelijk  
te hebben verkregen ingevolge de erfenis van op 14.04.2008 en het  
gedeeltelijk te hebben verkregen ingevolge akte van afstand/verdeling jegens en  
zij akte verleden voor notaris te op 16 01.2009



De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

## OP STRAFGEBIED

### 1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1 Uit het technisch verslag van woningcontroleur d d. 5 januari 2021 uitgevoerd in de woning gelegen te blijkt dat de woning (technisch verslag deel B + C) voor de categorie I 5 gebreken en voor de categorie II 4 gebreken had. Er waren geen gebreken voor de categorie III (stukken 53 tot 59)

Er was geen EPC aanwezig.

Er werd vocht in de keuken en de badkamer vastgesteld.

De elektrische installatie was niet uitgerust met een differentieelschakelaar.

De elektrische boiler in de badkamer was niet correct geplaatst.

Er was onvoldoende verluchting in de badkamer.

1.2. Bij besluit van de burgemeester van van 16 februari 2021 werd de woning gelegen aan ongeschikt verklaard (stukken 131 tot 133).

1.3. Tijdens haar verhoor op 18 november 2021 verklaarde de beklaagde dat de woning niet meer verhuurd werd en zich in ruwbouwfase bevond met het oog op volledige renovatie. Zij verklaarde dat zij de woning met aanvang op 1 februari 2016 had verhuurd aan Tijdens de huurovereenkomst kreeg zij geen toegang tot de woning om de boiler te laten vervangen. Gedurende 4 jaar werd het huis bewoond zonder dat er melding werd gemaakt van gebreken (stukken 149 tot 151).

### 2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

#### 2.1. Tenlastelegging A

Uit het strafdossier blijkt niet dat voor de woning gelegen aan door de wooninspecteur gebreken werden vastgesteld voor de periode van 1 februari 2016 tot 31 december 2020.

De eerste vaststellingen van de wooninspecteur voor de woning gelegen op voormeld adres dateren van 5 januari 2021.

De feiten van de tenlastelegging A zijn voor de beklaagde niet bewezen.  
De beklaagde wordt hiervoor vrijgesproken.

#### 2.2. Tenlastelegging B

2.2.1. 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.

2.2.2. 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, 1° Vlaamse Wooncode) bepaalt:

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

- 1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,*
- 2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van een leidend persoon heeft.’*

2.2.3. 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.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

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

De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel verhuurd mocht worden.

Het moreel element is voldoende bewezen.

2 2.4. De feiten van de tenlastelegging B zijn voor de beklaagde bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van het technisch verslag van woningcontroleur d.d 5 januari 2021 uitgevoerd in de woning gelegen te

Hieruit blijkt dat de woning (technisch verslag deel B + C) voor de categorie I 5 gebreken en voor de categorie II 4 gebreken had.

De vaststellingen van de wooninspecteur hebben ertoe geleid dat bij besluit van de burgemeester van van 16 februari 2021 de woning gelegen aan de ongeschikt werd verklaard (stukken 131 tot 133).

### **3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT**

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

Uit de vaststellingen van de woningcontroleur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken. De beklaagde diende 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 diende te beseffen dat zij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer zij een woning verhuurt.

Na de vaststellingen van de woningcontroleur heeft de beklaagde een dading met de huurster afgesloten

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.

Sinds de vastgestelde inbreuk heeft de beklaagde initiatieven genomen met het oog op de vrijmaking van de woning en de renovatie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om de gunst van opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een positief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde hiervoor in aanmerking komt.

De beklaagde heeft na de verrichte vaststellingen de nodige initiatieven genomen om het pand vrij te maken en te renoveren.

De beklaagde is . Zij is tewerkgesteld als verpleegkundige in de zorgsector.

Zij heeft een blanco strafregister

#### **4. 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, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 1, 3, 6 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 tenlastelegging A voor de beklaagde niet  
bewezen.

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlastelegging A.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B voor de beklaagde  
bewezen.

Gelast de opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklaagde  
voor de duur van 3 jaar.

