



Vonnisnummer/ Griffienummer <b>/ 546 / 2023</b>
Repertoriumnummer/ Europees <b>2023 /</b>
Datum van uitspraak <b>20 maart 2023</b>
Systeemnummer <b>21CO35455</b>
Rolnummer
Notitienuummer <b>BG66.WI.102100/2021</b>

## 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

loco meester

tegen:

Nr

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

bijgestaan 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:

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

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

Namelijk een woning gelegen te

bekend ten kadaster onder  
met een oppervlakte

van 7a

Toebehorende aan de huwgemeenschap  
volle eigendom ingevolge aankoop van  
notaris te op 15 juni 2001,

voor de geheelheid in  
bij akte verleden door

te in de periode van 1 mei 2021 tot en met 30 september 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:

mei - september = 5 maanden aan 651,08 EUR = 5 x 651,08/Mnd = 3.255,40 EUR

## PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de beklaagde betekend op 30 juni 2022.

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

op 6 oktober

De zaak werd ingeleid op de zitting van 10 oktober 2022.

De afgesproken conclusietermijnen werden bekrachtigd en de rechtsdag werd bepaald op 23 januari 2023.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 23 januari 2023.

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 was aanwezig op de zitting en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De zaak werd voor sluiting van debatten op de zitting van 20 maart 2023 vastgesteld met het oog op de voeging van het proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering.

Op de zitting van 20 maart 2023 werden de debatten gesloten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en stelde vast dat het proces-verbaal van uitvoering van herstellvordering aan het dossier werd gevoegd.

### 1. OP STRAFGEBIED

#### 1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

Op 17 juni 2021 begaf de Wooninspecteur

vergezeld van

woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

na melding via het regionale meldpunt woningkwaliteit omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet conform is). 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 met woonentiteiten onderzocht om de nodige vaststellingen te doen

Het pand betreft een halfopen bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers met achterbouw, eerste en zolderverdieping onder zadeldak. Het gelijkvloers bestaat uit een voorplaats met inkom, woonkamer, keuken, badkamer, afzonderlijk toilet en afzonderlijk lokaal in gebruik als berging en lokaal voor centrale verwarmingsinstallatie. De verdieping bestaat uit een overloop en 5 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde onder andere de volgende gebreken vast:

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand (dakstructuur aangetast door houtworm en gestut door meerdere schoren, scheurvorming in de buitenmuren, doorbuiging van de draagvloer, risico op elektrocutie wegens het ontbreken van afscherming, water loopt van tussen loshangende afschermkap voor de elektrische aansluiting, meerdere stopcontacten met aardingspin zijn niet aangesloten op de aardingsinstallatie, de woning is niet uitgerust met rookmelders. Het gebouw heeft 2 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 1 en 2).
- de woning (vochtschade aan plafond en schimmelvorming, vochtschade aan de buitenmuren, ontbreken van de laminaatvloerbekleding op de eerste verdieping, geen verluchtingsmogelijkheid in de voorplaats en op het toilet, er is geen EPC-certificaat beschikbaar, in de zekeringskast in de woonkamer zijn ongebruikte zekeringenhouders niet aanwezig met gevaar op elektrocutie als gevolg...)  
De woning heeft 13 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 2 en 3, 17 tot 29).

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur was de woning niet conform overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Tijdens zijn verhoor verklaarde \_\_\_\_\_ dat hij problemen had met de woning. Het was koud in de winter en snikheet in de zomer. Er was schimmelvorming en er waren vochtproblemen. Er was enkel glas.  
De eigenaar had kennis van de vochtproblemen en de aanwezigheid van enkel glas (stuk 45).

Tijdens zijn verhoor verklaarde \_\_\_\_\_ dat hij het pand twintig jaar geleden had gekocht. Hij had altijd verhuurd via een immokantoor van \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ zelf.  
Het immokantoor had hem nooit gezegd dat woning niet in orde was.  
Hij stelde dat hij in de woning was geweest om de badkamer te herstellen. Er was een probleem met vocht na melding door een buur.  
Hij had toen een loodgieter gestuurd die hem meedeelde dat het terug in orde was.

Er was ook een plaatsbeschrijving die geen melding maakte van vochtproblemen. Toen hij kennis kreeg van de herstellvordering had hij niet gedacht dat er zoveel problemen waren. De kleine problemen waren gemakkelijk op de te lossen. De grote problemen zijn moeilijk om helemaal in orde te brengen. Het was zijn idee om het pand te slopen (stuk 69).

Op 6 juli 2021 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ en overgemaakt aan de procureur des Konings West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

Bij besluit van de burgemeester van \_\_\_\_\_ d.d. 25 juni 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 73).

Op 10 januari 2023 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat de woning gelegen te \_\_\_\_\_ werd gesloopt en werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering opgesteld.

## 1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

1.2.1. 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.

1.2.2 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 leidend persoon heeft.'*

1.2.3. 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.

1.2.4. 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.

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

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.5. De feiten van de tenlastelegging zijn voor de beklaagde voldoende bewezen

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur, de technische



verslagen, het fotodossier en de verklaringen van \_\_\_\_\_ en de beklaagde

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woning totaal verouderd was en behept was met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar was. Dit heeft tenslotte geleid tot het besluit van onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van \_\_\_\_\_ van 25 juni 2021.

### 1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

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

Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het totaal verouderde pand behept was met ernstige gebreken.

De beklaagde diende zich bewust te zijn van hun 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 rechtbank stelt vast dat de beklaagde zonder noemenswaardige kosten te maken het totaal verouderde pand verder verhuurde om hieruit huurinkomsten te genereren.

Hij diende te beseffen dat hij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer hij een woning 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.

Sinds de vastgestelde inbreuken heeft de beklaagde het initiatief genomen om de huur te beeindigen en heeft hij een procedure ingeleid voor het vredegericht van het kanton Tielt.

Tegen het verstekvonnis van het vredegericht van het kanton Tielt d.d. 4 mei 2022 heeft de huurder \_\_\_\_\_ op 2 november 2021 hoger beroep ingesteld voor de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge.

De zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 3 mei 2023.

Op 10 januari 2023 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat de woning gelegen te \_\_\_\_\_ werd gesloopt en werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstelvordering opgesteld.

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 is \_\_\_\_\_ en heeft een blanco strafregister.

Na de gedane vaststellingen heeft hij het initiatief genomen om de huur te beeindigen.

Op 10 januari 2023 werd vastgesteld dat aan de herstelvordering werd voldaan.

De rechtbank gelast om boven vermelde redenen de opschorting van de uitspraak van veroordeling.

## **2. DE VERBEURDVERKLARING**

Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw de bijzondere verbeurdverklaring van de som van 3.255,40 euro voor de beklaagde  
Het betreft 5 maanden huurgelden à 651,08 euro per maand

De vordering tot verbeurdverklaring heeft betrekking op de periode van mei 2021 tot september 2021.

Uit de samenlezing van het verstekvonnis d.d. 4 mei 2022 van het vrederegerecht van het kanton Tielt en het beroepsverzoekschrift van neergelegd op 2 november 2021 blijkt dat de beklaagde de huurgelden voor de periode mei 2021 tot september 2021 niet heeft ontvangen. De beklaagde heeft geen vermogensvoordelen ontvangen tijdens voormelde periode. De wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring zijn niet vervuld

De vordering tot bijzondere verbeurdverklaring is ongegrond.

## **3. DE HERSTELVORDERING**

3.1. Op 6 juli 2021 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te en overgemaakt aan de procureur des Konings West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

Bij besluit van de burgemeester van i.d. 25 juni 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 73).

3.2. Op 10 januari 2023 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat de woning gelegen te werd gesloopt en werd een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering opgesteld.

3.3. De rechtbank verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

## **4. OP BURGERLIJK GEBIED**

Voor zoveel als nodig worden de burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 alinea 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
- 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 voor de beklaagde bewezen.

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

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,24 euro** .

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

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten bepaald op **296,51 euro**.

**BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING**

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) niet vervuld zijn en verklaart de vordering ongegrond.

**DE HERSTELVORDERING**

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

**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.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het rechtsgebouw, in de openbare zitting van de **ZEVENTIENDE KAMER**, op heden **twintig maart tweeduizend en drieëntwintig**.

Aanwezig :  
, alleenzetelend rechter  
, substituu-Procureur des Konings,  
, griffier