



Vonnisnummer/ Griffienummer 1 1417 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 20 september 2021
Systeemnummer 19CO9023
Rolnummer 21K000617
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,

tegen:

Nr. 1715

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

- vertegenwoordigd door meester loco meester ; advocaat te

Nr. 1716

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

- vertegenwoordigd door meester loco meester ; advocaat te

De procureur des Konings vervolgt de beklagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:**De eerste en de tweede,**

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd; om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt:

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

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)

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

1 te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 2 februari 2019

Namelijk een woning gelegen te _____, bekend op het kadaster als deel van een hoeve gelegen te _____ met een totale oppervlakte van _____ eigendom van _____ voor de geheelheid in vruchtgebruik en _____ voor de geheelheid in blote eigendom. _____ werd eigenaar voor de geheelheid in volle eigendom om de onverdeelde delen te hebben overgenomen ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 6 september 1974. Hij schonk de helft in blote eigendom aan _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 12 juni 2009 en schonk de wederhelft in blote eigendom aan _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 1 februari 2013.

door _____,

ten nadele van _____,

, geboren te _____

op _____,

2 te in de periode van 4 februari 2019 tot en met 1 februari 2021

Namelijk een woning gelegen te _____, bekend op het kadaster als deel van een hoeve gelegen te _____ met een totale oppervlakte van _____ eigendom van _____ voor de geheelheid in vruchtgebruik en _____ voor de geheelheid in blote eigendom. _____ werd eigenaar voor de geheelheid in volle eigendom om de onverdeelde delen te hebben overgenomen ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op _____. Hij schonk de helft in blote eigendom aan _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 12 juni 2009 en schonk de wederhelft in blote eigendom aan _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 1 februari 2013.

door _____,

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

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 beklagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk **11.152,47 EUR**.

:

4 februari 2019 tot en met 1 februari 2021, zijnde 23 maanden x 484,89 euro = **11.152,47 euro**.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door _____, substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklagden in hun antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door hun raadsman voornoemd.

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

1. FEITEN

Woning gelegen in

Op 2 februari 2019 werd _____ levensloos aangetroffen in zijn woning gelegen in _____. Ook zijn vijf katten waren overleden. Uit het verslag van de deskundige blijkt dat er sprake was CO-intoxicatie ten gevolge van een hevig brandende kachel en een slechte verluchting.

Op 4 februari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning.

De verhuurders waren _____ (die vruchtgebruiker was) en _____.

Het gebouw had 30 strafpunten. De woning had 109 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning werd tot aan zijn overlijden bewoond door _____. Hij woonde er vanaf 1 augustus 2008. Hij betaalde 325 euro per maand. Uit de plaatsbeschrijving blijkt dat de kachel toen afgekoppeld was en de rookgassenafvoerbuis niet aangesloten was.

De woning was een aanbouw bij de woning met huisnummer _____. De wooninspectie stelde vast dat er voor de aanbouw geen stedenbouwkundige vergunning was.

Op 12 maart 2019 werd _____ verhoord. Ze verklaarde dat de staat van de woning aan de huurders zelf te wijten was. De CO-problematiek was het gevolg van het niet kuisen van de schouw. _____ trok zich niets aan van de verhuring. Ze waren bezig om de woning te ontmantelen.

Dezelfde dag werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat hij zich niets van de verhuring aantrok.

Op 10 juli 2020 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet uitgevoerd was. Er waren een nieuwe wasmachine en boiler geïnstalleerd. Volgens de wooninspectie was de situatie niet conform de regularisatievergunning die de gemeente op 23 december 2019 verleend had.

Op 7 oktober 2020 stelde de wooninspectie vast dat het herstel werd uitgevoerd.

Woning gelegen in

Op 4 februari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen in _____. De aanleiding was het overlijden van _____ in de woning erna.

De verhuurders waren _____ en _____.

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 129 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een koppel. Ze woonden er sinds februari 2010. Ze betaalden 484 euro per maand.

Op 12 maart 2019 werd _____ verhoord. Ze verklaarde dat de staat van de woning aan de huurders zelf te wijten was. Ze kuisten onvoldoende. Er waren huisdieren, hoewel dat niet mocht. _____ trok zich niets aan van de verhuring. Ze waren bezig met het herstellen van de gebreken.

Dezelfde dag werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat hij zich niets van de verhuring aantrok.

Op 11 september 2019 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

Op 10 juli 2020 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd. Het gebouw had 16 strafpunten.

Op 7 oktober 2020 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

Uit een brief van de raadsman van de wooninspecteur en uit een proces-verbaal van 29 maart 2021 blijkt dat het herstel ondertussen wel werd uitgevoerd.

2. SCHULD

2.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 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, met de

omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 1 januari 2018 tot en met 2 februari 2019.

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van de artikelen 3.34 en 3.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen.

De verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt is niet bewezen. Het volstaat niet dat het om twee panden gaat die gedurende ongeveer een jaar verhuurd werden in strijd met de reglementering inzake woonkwaliteit. De feiten moeten in die zin heromschreven worden.

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

2.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 4 februari 2019 tot en met 1 februari 2021.

De verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt is niet bewezen. Het volstaat niet dat het om twee panden gaat die gedurende ongeveer een jaar verhuurd werden in strijd met de reglementering inzake woonkwaliteit. De feiten moeten in die zin heromschreven worden.

De feiten moeten verder heromschreven worden als volgt:

“(…) in _____ in de periode van 4 februari 2019 tot en met 16 december 2019 (…)”

Uit het dossier blijkt dat er op 10 juli 2020 weliswaar nog enkele gebreken werden vastgesteld, maar dat die na 16 december 2019 moeten ontstaan zijn. Er blijkt niet dat _____ en _____ van deze gebreken op de hoogte konden geweest zijn tot op het ogenblik van de controle op 10 juli 2020. Er blijkt evenmin dat zij daarna nalatig geweest zijn.

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

3. STRAFTOEMETING

3.1

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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 gedurende lange tijd twee woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders, zoals in dit dossier op dramatische wijze duidelijk geworden is. Omgekeerd houdt de rechtbank rekening met het feit dat de gebreken aan de woningen ondertussen opgelost werden.

is 73 jaar Hij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

In zijn conclusie vraagt om hem de gunst van de opschorting toe te kennen, of om een werkstraf op te leggen. De gunst van de opschorting toekennen zou echter niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het is verder niet duidelijk of een werkstraf haalbaar is.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden toegekend. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

3.2

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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 gedurende lange tijd twee woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders, zoals in dit dossier op dramatische wijze duidelijk geworden is. Omgekeerd houdt de rechtbank rekening met het feit dat de gebreken aan de woningen ondertussen opgelost werden.

is 71 jaar Ze heeft een blanco strafblad.

In haar conclusie vraagt om haar de gunst van de opschorting toe te kennen, of om een werkstraf op te leggen. De gunst van de opschorting toekennen zou echter niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het is verder niet duidelijk of een werkstraf haalbaar is.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden toegekend. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

4. VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 11.152,47 euro.

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

Tenlastelegging A.2 werd heromschreven. Het vermogensvoordeel moet anders berekend worden.

Een hoofdelijke verbeurdverklaring is niet mogelijk. De rechtbank veroordeelt de beklaagden elk tot een verbeurdverklaring van 2.666,90 euro.

5. HERSTELVORDERING

Op 18 februari 2019 heeft de wooninspecteur zijn herstellvorderingen bij het openbaar ministerie ingediend

Uit het dossier blijkt dat het herstel werd uitgevoerd. De herstellvorderingen zijn dus zonder voorwerp.

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
- 25, 42, 43, 43bis, 50 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29 06 1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van _____ en _____

Op strafgebied

Herkwalificeert de feiten van tenlastelegging A.1 en A.2 door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Herkwalificeert de feiten van tenlastelegging A 2 verder als volgt:

“(…) in _____ in de periode van 4 februari 2019 tot en met 16 december 2019 (. .)”

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A 2 bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van **ACHTDUIZEND (8.000,00) EURO (=DUIZEND (1.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)** of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor één vierde van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van _____ de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor een bedrag van van 2.666,90 euro

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van **ACHTDUIZEND (8.000,00) EURO (=DUIZEND (1.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)** of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen, met uitstel voor éénvierde van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor een bedrag van van 2.666,90 euro.

Verplicht en elk tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, 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 geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht en elk tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op 293,60 euro

Op burgerlijk gebied

Stelt vast dat de herstellvorderingen met betrekking tot de woningen gelegen te , en zonder voorwerp zijn.

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **twintig september tweeduizend en eenentwintig**.

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