



Vonnisnummer/ Griffienummer / 921 / 2023
Repertoriumnummer/ Europees 2023 /
Datum van uitspraak 22 mei 2023
Systeemnummer 20CO7604
Rolnummer
Notitienummer BG66.WI.103600/2019

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 _____ op _____ ingeschreven te _____
_____, van Nederlandse nationaliteit, RRN: _____

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

_____ op _____ ingeschreven te _____
van Nederlandse nationaliteit, RRN: _____

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

Nr _____ op _____, ingeschreven te _____
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

Nr _____ op _____ ingeschreven te _____
van Nederlandse 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:

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

namelijk een pand gelegen te _____ bekend ten kadaster als gebouw
met 3 appartementen, onder _____ met
oppervlakte 1 a en 48 ca en:
- Partitie: _____ appartement op het gelijkvloers, voor de geheelheid in volle

eigendom toebehorende aan ingevolge akte schenking d.d. 26/11/2020 van notaris
te voorheen toebehorende aan

– Partitie: appartement op de 1ste verdieping, voor de geheelheid in volle
eigendom toebehorende aan de huwgemeenschap openbaar aangekocht op
6/2/12 bij notaris te

– Partitie: appartement op de 2de verdieping, voor de geheelheid in volle
eigendom toebehorende aan de huwgemeenschap aangekocht op 6/2/12 bij
notaris te voorheen toebehorende aan

(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, 1° Vlaamse Codex Wonen.

te in de periode van 5 december 2019 tot en met 1 oktober 2020
door

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

ten nadele van geboren te op

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

namelijk diverse kamers in een pand gelegen te bekend ten
kadaster als gebouw met 3 appartementen, onder
met oppervlakte 1 a en 48 ca en:

– Partitie appartement op het gelijkvloers, voor de geheelheid in volle
eigendom toebehorende aan ingevolge akte schenking d.d. 26/11/2020 van notaris
voorheen toebehorende aan

– Partitie: appartement op de 1ste verdieping, voor de geheelheid in volle
eigendom toebehorende aan de huwgemeenschap openbaar aangekocht op
6/2/12 bij notaris

– Partitie: appartement op de 2de verdieping, voor de geheelheid in volle
eigendom toebehorende aan de huwgemeenschap aangekocht op 6/2/12 bij
voorheen toebehorende aan

(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, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1. te in een niet nader te bepalen periode en minstens op 5 december 2019
 door
 Kamer 0/1
 ten nadele van geboren te op

2. te in de periode van 5 december 2019 tot en met 26 april 2021
 door
 Kamer 0/2
 ten nadele van geboren te op
 ten nadele van geboren te op

3. te in de periode van 5 december 2019 tot en met 29 juni 2020
 door
 Kamer 2/1
 ten nadele van geboren te op

4. te n de periode van 5 december 2019 tot en met 12 juli 2021
 door
 Kamer 2/2
 ten nadele van op

5. te in de periode van 5 december 2019 tot en met 21 juni 2020
 door
 Kamer 2/3
 ten nadele van geboren te op
 ten nadele van geboren te op

6. te in de periode van 5 december 2019 tot en met 17 november 2021
 door
 Kamer 2/4
 ten nadele van geboren te op

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:

In principe zou het OM terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf de maand van de vaststellingen, zijnde december 2019. De aanleiding hiervoor is dat na de vaststellingen de beklaagden niet het nodige gedaan hebben om de terbeschikkingstelling van de woning te beëindigen

Van 1 december 2019 tot 1 november 2021 (d.i. de laatste maand waarop het pand nog bewoond werd volgens het rijksregister): 23 maanden x 500 EUR = 11 500 EUR

TOTAAL: 11.500 EUR

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste beklaagde betekend op 28 december 2022.

Gelet op de dagvaarding aan de tweede beklaagde betekend op 28 december 2022.

Gelet op de dagvaarding aan de derde beklaagde betekend op 28 december 2022.

Gelet op de dagvaarding aan de vierde beklaagde betekend op 28 december 2022.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 29 december 2022 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 23 januari 2023 en op verzoek van de raadsman van de beklaagden uitgesteld tot de zitting van 17 april 2023 met het oog op instaatstelling.

De zaak werd behandeld op de zitting van 17 april 2023

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen

De vierde beklaagde was aanwezig op de terechtzitting.

De raadsman van de eerste, tweede, derde en vierde beklaagden werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Op 5 december 2019 begaf de Wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te
na melding door wegens vermoedens dat het
pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Het pand werd betreden met een machtiging tot visitatie d.d. 5 december 2019 afgeleverd door de politierechtbank

Aan de bewoners 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

verd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een rijwoning bestaande uit een kelder, gelijkvloers en twee verdiepingen met plat dak.

Op het gelijkvloers bevindt zich nog een achterbouw.

De woongelegenheden zijn als volgt ingedeeld.

- gelijkvloers: gemeenschappelijke leefruimte, gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke badkamer met toilet en bad, 2 slaapkamers, een derde slaapkamer in de achterbouw is bereikbaar via de koer;
- 1^{ste} verdieping: zelfstandige woning bestaande uit keuken, badkamer met bad en toilet, keuken en

2 slaapkamers;
- 2^{de} verdieping. 4 slaapkamers, gemeenschappelijke badkamer met bad en toilet, er is nog een keuken die enkel toegankelijk is vanuit kamer 2/1.

Het gebouw heeft een totaal van 66 punten op het technisch verslag. Er werden onder andere gebreken vastgesteld aan de betonnen plaat aan de voorgevel en de betonnen dakplaat aan de achtergevel, de elektriciteitsinstallatie met gevaar op elektrocutie. Er was geen dakisolatie aanwezig, niet alle ramen waren voorzien van dubbele beglazing, er was geen branddetectiesysteem.

Kamer 0/1 heeft een totaal van 193 punten op het technisch verslag.
Kamer 0/2 heeft een totaal van 203 punten op het technisch verslag.
Kamer 0/3 heeft een totaal van 190 punten op het technisch verslag.
Woning 1/1 heeft een totaal van 115 punten op het technisch verslag.
Kamer 2/1 heeft een totaal van 192 punten op het technisch verslag.
Kamer 2/2 heeft een totaal van 195 punten op het technisch verslag.
Kamer 2/3 heeft een totaal van 189 punten op het technisch verslag.
Kamer 2/4 heeft een totaal van 214 punten op het technisch verslag.

1.1.2. bewoner van kamer 0/1, verklaarde sinds 10 dagen in de woning te verblijven. Hij is ober in het restaurant en verklaarde niets te moeten betalen voor zijn huisvesting.

bewoner van kamer 0/2, verklaarde sinds maart 2019 in de woning te verblijven. Hij is kok in het restaurant en verklaarde niets te moeten betalen voor de huisvesting.

De woning 1/1 wordt bewoond door

Zij zijn de uitbaters van het restaurant op de zeedijk,

Zij huren het pand en stellen de 1^{ste} en 2^{de} verdieping ter beschikking van hun werknemers.

Kamer 2/1 wordt bewoond door

Hij verblijft reeds 3 jaar in de woning. Hij is kok in het restaurant van de bewoners op de eerste verdieping. Hij verklaarde niets te moeten betalen voor zijn huisvesting.

Kamer 2/2 wordt bewoond door Hij helpt in de keuken van het restaurant van de bewoners op de eerste verdieping. Hij verklaarde niets te moeten betalen voor de huisvesting.

Kamer 2/3 wordt bewoond door Zij verklaarden in totaal 2,5

jaar in het pand te wonen. De man werkt als ober en de vrouw als barvrouw in het restaurant van de bewoners op de eerste verdieping. Zij verklaarden niets te moeten betalen voor de huisvesting.

Kamer 2/4 wordt bewoond door Hij verklaarde 1,5 jaar in de woning te verblijven

Hij werkt als ober in het restaurant van de bewoners op de eerste verdieping.

1.1.3. Er werd vastgesteld dat de woonentiteiten 0/1, 0/2, 2/1, 2/2, 2/3 en 2/4 niet voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode (momenteel Vlaamse Codex Wonen) en dat zij worden verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld. (stukken 1 tot 8, technische verslagen stukken 26 tot 111, fotooverslag technische vaststellingen stukken 112 tot 128)

1.1.4. Op 28 januari 2020 werd door de wooninspecteur de herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen aan en werd deze overgemaakt aan de procureur des Konings West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

1.1.5. De woonentiteiten 0/1, 0/2, 0/3, 1/1, 2/1, 2/2, 2/2 en 2/4 werden bij besluit van de

burgemeester van _____ d.d. 30 juni 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.1.6. Op 19 juni 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van _____ eerste en vierde beklaagden). Uit de door hen ingevulde vragenlijst blijkt dat zij sinds 2012 het pand huren. Het pand wordt door hen ter beschikking gesteld van buitenlandse inwoners.

Sinds 2016 bedraagt de huur 500,00 euro per maand

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van _____ Sinds maart 2012 is zij eigenaar van het pand.

Het pand wordt door _____ gebruikt voor haar buitenlandse werknemers.

De eigenaar verhuurt aan familie. _____ stort elke maand 500,00 euro op de rekening van

Er werd geen huurwaarborg betaald.

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van _____ Uit de ingevulde vragenlijst blijkt dat hij sinds maart 2012 eigenaar is van het pand. Hij verhuurt aan familie.

_____ stort elke maand 500,00 euro op de rekening van _____ (stukken 144 tot 165).

1.1.7. Ter gelegenheid van een hercontrole op 7 juli 2021 uitgevoerd op vraag van _____ werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woonentiteiten 0/1, 0101 en 0201 niet conform zijn volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen

De woning 0101 werd verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld (stukken 234 tot 287)

1.1.8. Ter gelegenheid van een hercontrole op 25 juli 2022 uitgevoerd na melding van herstel door architect _____ werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de herstellvordering uitgevoerd werd en zonder voorwerp is.

Hiervan werd door de wooninspecteur op 29 juli 2022 een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering opgesteld.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE

DE TWEEDE BEKLAAGDE

DE DERDE BEKLAAGDE

DE VIERDE BEKLAAGDE

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 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.

1.2.2. 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.'

1.2.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als 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)

Het is niet zo dat de feiten die dateren van vóór 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt dat de beklaagden enkel schuldig kunnen worden verklaard als de feiten zowel op grond van het voorheen van toepassing zijnde artikel 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode als op grond van het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse

Codex Wonen strafbaar zijn.

1.2.4. De boven vermelde categorieën (art. 3 §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 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 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.

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

De rechtbank is van oordeel dat de gebreken die vóór 1 januari 2021 werden vastgesteld volstaan om te oordelen of de woning al dan niet conform is volgens de nieuwe regelgeving en of de feiten strafbaar zijn.

De oude en nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zou opleveren (Vgl. Cass. 7 juni 2016).

De gebreken van categorie III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de voorheen gemaakte vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken op de categorieën II en III uitmaken.

1.2.5 Tenlastelegging A ten aanzien van de tweede beklaagde en de derde beklaagde

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van eigenaar van het pand.

Sinds maart 2012 is zij

Het pand wordt door gebruikt voor haar buitenlandse werknemers.

De eigenaar verhuurt aan familie. stort elke maand 500,00 euro op de rekening van

Er werd geen huurwaarborg betaald.

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van [redacted] Uit de ingevulde vragenlijst blijkt dat hij sinds maart 2012 eigenaar is van het pand [redacted] Hij verhuurt aan familie. [redacted] stort elke maand 500,00 euro op de rekening van [redacted] (stukken 144 tot 165).

Het staat vast dat de tweede en derde beklaagde het pand verhuurd hebben aan eerste en vierde beklaagden.

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 gebreken aan het gebouw en de woonentiteiten van die aard waren dat zij geleid hebben tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woningen.

De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.

De beklaagden konden en moesten zich vergewissen van de staat van de door hen verhuurde woningen.

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

Het is pas nadat de vaststellingen werden verricht dat er initiatieven werden genomen met het oog op herstel.

Zowel het moreel element als het materieel element van de feiten van de tenlastelegging A is voor de beide beklaagden bewezen.

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

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte niet bewezen is. Het betrof een in de tijd beperkte periode en de verhuring had betrekking op hetzelfde gebouw.

1.2.6. Tenlastelegging B1 tot B6 ten aanzien van de eerste beklaagde [redacted] en de vierde beklaagde [redacted]

Op 19 juni 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van [redacted] eerste en vierde beklaagden). Uit de door hen ingevulde vragenlijst blijkt dat zij sinds 2012 het pand huren. Het pand wordt door hen ter beschikking gesteld van buitenlandse inwoners. Sinds 2016 bedraagt de huur 500,00 euro per maand.

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van [redacted] Sinds maart 2012 is zij eigenaar van het pand [redacted] Het pand wordt door [redacted] gebruikt voor haar buitenlandse werknemers. De eigenaar verhuurt aan familie [redacted] stort elke maand 500,00 euro op de rekening van [redacted]

Er werd geen huurwaarborg betaald.

Op 3 juli 2020 ontving de wooninspecteur een e-mail van [redacted] Uit de ingevulde vragenlijst blijkt dat hij sinds maart 2012 eigenaar is van het pand. Hij verhuurt aan familie. [redacted] stort elke maand 500,00 euro op de rekening van [redacted] (stukken 144 tot 165).

Het staat vast dat de eerste en vierde beklagde het pand ter beschikking hebben gesteld van hun werknemers.

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

Dit betekent dat de ter beschikkingsteller 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 gebreken aan het gebouw en de woonentiteiten van die aard waren dat zij geleid hebben tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woningen.

De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.

De beklagden konden en moesten zich vergewissen van de staat van de door hen ter beschikking gestelde woningen.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklagden hebben nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel ter beschikking mochten worden gesteld.

Zowel het moreel element als het materieel element van de feiten van de tenlastelegging B1 tot B6 zijn voor de beide beklagden bewezen.

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

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte niet bewezen is. De gewoonte kan niet worden afgeleid uit de omstandigheid dat verschillende woonentiteiten binnen hetzelfde gebouw ter beschikking werden gesteld gedurende wisselende periodes.

1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE

<u>DE TWEEDE BEKLAAGDE</u>	<u>DE DERDE BEKLAAGDE</u>	<u>DE VIERDE BEKLAAGDE</u>
----------------------------	---------------------------	----------------------------

De verhuring en ter beschikkingstelling 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 pand behept was met ernstige gebreken. De beklagden dienden zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder en/of ter beschikkingsteller.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Beklaagden moeten beseffen dat zij de geldende regelgeving dienen te respecteren wanneer zij een woning verhuren of ter beschikking stellen

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

De tweede en derde beklaagden zijn eigenaars van het pand.
De tweede beklaagde werd 1 keer veroordeeld door de politierechtbank. De tweede beklaagde werd twee keer veroordeeld door de politierechtbank.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie
De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor elk van de beklaagden een passende straf is.

De eerste en vierde beklaagden huurden het pand
De eerste en vierde beklaagden werden reeds veroordeeld door de politierechtbank en de correctionele rechtbank

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.
De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor elk van de beklaagden een passende straf is.

Deze straf moet de beklaagden de ernst van de feiten doen inzien en ervan weerhouden om in de toekomst gelijkaardige of andere misdrijven te plegen.

2. DE VERBEURDVERKLARING

2.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring ten aanzien van de tweede en de derde beklaagden van het bedrag van 11.500,00 euro.

De gevorderde periode heeft betrekking op de periode van 1 december 2019 tot 1 november 2021.

2.2. De rechtbank stelt vast de incriminatieperiode voor de feiten van de tenlastelegging A een aanvang neemt op 5 december 2019 tot en met 1 oktober 2020

De vordering tot verbeurdverklaring dient te worden herleid tot deze periode en kan dus hoogstens betrekking hebben op 10 maanden huur à 500,00 euro per maand, namelijk 5.000,00 euro.

Voor deze periode hebben de tweede en derde beklaagden huurgelden ontvangen van de eerste en vierde beklaagden zoals blijkt uit de verklaringen van de beklaagden (cf. supra).

2.3. Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. De ontvangen huurgelden kunnen zonder twijfel worden beschouwd als vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders

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

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de tweede beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

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.

Op tegenspraak ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de derde beklaagde bewezen

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

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.

Op tegenspraak ten aanzien van de vierde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B1 tot B6, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de vierde beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdeclemen.

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt het bedrag van 200,00 euro, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeclemen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

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

Gerechtskosten

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

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht 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 tweede beklaagde en de derde beklaagde uit voor een bedrag van 5.000,00 euro.

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstellvordering voor het pand gelegen te zonder voorwerp is.

OP BURGERLIJK GEBIED

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

