



Vonnisnummer/ Griffinummer / 1287 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees 2024 /
Datum van uitspraak 24 juni 2024
Systeemnummer 21CO42057
Rolnummer
Notitienummer IE66.WI.100600/2021

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,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

, wonende te

RRN

in persoon

Eiseres in herstel

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
, van Belgische nationaliteit, RRN:

, ingeschreven te

bijgestaan door meester

, advocaat te

Nr

, geboren te op
van Belgische nationaliteit, RRN:

, ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

Nr

, met zetel te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd 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 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)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

1 te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juni 2021 (einde bewoning cfr. verklaring)

door

ten nadele van geboren te op

namelijk de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 22a 19ca,

toebehorende aan 1/ de huwgemeenschap
eigendom, 2/ de huwgemeenschap

voor 1/100^e in volle
voor 1/100^e in volle eigendom,

en 3/ voor 98/100^e in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens
consoorten verleden voor notaris te op 7 augustus 2012

2 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 6 november 2023

door

namelijk de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 1a 75ca,

toebehorende aan de huwgemeenschap

om het te hebben

aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris te op
10 juli 2006

3 te in de periode van 1 april 2019 tot en met 18 september 2023 (datum ambtshalve schrapping)

door

ten nadele van geboren te op

namelijk de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 1a 86ca,

toebehorende aan de huwgemeenschap

om het te hebben

aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris te op 23 juni
2003

4 te in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 6 november 2023

door

tot 23 juni 2022 ten nadele van

geboren te

op

van 4 oktober 2023 tot en met 6 november 2023, ten nadele van

geboren

op

en ten nadele van

geboren op

namelijk de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 1a 32ca,

toebehorende aan de huwgemeenschap

om het te hebben

aangekocht jegens

bij akte verleden voor notaris

te

op

10 juli 2006

5 te in de periode van 1 maart 2022 tot en met 2 december 2022 (einde bewoning)

door

ten nadele van

geboren te

op

namelijk de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 25a,
voor de geheelheid in volle

toebehorende aan de huwgemeenschap

eigendom ingevolge 1/ akte aankoop door

verleden voor notaris

te

op 21 februari 2014,

gevolgd door 2/ akte afstand van 29 oktober 2020 verleden voor notaris

te

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:

Omwille van billijkheidsredenen wordt er slechts gevorderd vanaf het jaar van de vaststellingen:

-

Van 01/01/2021 tot 01/06/2021 (einde bewoning cfr. verklaring): 5 maanden x 420 EUR = 2.100 EUR

➔ Totaal vermogensvoordeel: **2.100 EUR**

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:

Omwille van billijkheidsredenen wordt er slechts gevorderd vanaf het jaar van de vaststellingen:

- Van 01/01/2021 tot 01/10/2023: 33 maanden x 550 EUR = 18.150 EUR
 - Van 01/01/2021 tot 01/09/2023: 32 maanden x 350 EUR = 11.200 EUR
 - Van 01/01/2021 tot 23/06/2022 (einde bewoning cfr. RR): 17 maanden x 300 EUR = 5.100 EUR
- ➔ Totaal vermogensvoordeel: 18.150 EUR + 11.200 EUR + 5.100 EUR = **34.450 EUR**

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:

- Van 01/03/2022 tot 02/12/2022 aan 500 EUR huur/maand doch volgens verklaring van
werd er in totaal slechts 750 EUR betaald
- ➔ Totaal vermogensvoordeel: **750 EUR**

Gehoord de burgerlijke partijen voornoemd.

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

Gehoord de beklaagden 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

Op 26 april 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan

Het pand was eigendom van

Het was gelegen naast hun firma. Er was een eerdere melding vanwege

Het gebouw had 1 klein gebrek 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. In het gebouw was één woning. De woning had 13 kleine gebreken in

categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III

In de woning woonde een dame met haar twee zonen. Ze had een contract sinds 1 februari 2014. Ze betaalde 420 euro huur per maand. Er waren verschillende gebreken, die ze gemeld had, meestal aan De gebreken werden niet snel opgelost.

Op 13 juli 2021 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 20 september 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat de woning volgens hem in orde was. Zijn broer regelde de meeste zaken inzake de huur. Hijzelf had eens een kookplaat vervangen. Hij was niet op de hoogte dat er problemen zouden geregeld zijn.

Op 21 september 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat sinds 2021 eigenaar was. Het was een hele oude woning. Ze beslisten om de woning te renoveren en te verhuren. Ze werden gecontacteerd door het CAW in verband met een huurster. Die verbleef er tot 12 juni 2021. Het CAW kwam de woning inspecteren en zei dat ze rookmelders moesten ophangen. Ze had hem één keer een vochtprobleem gemeld. Dat was volgens hem condensvocht. Hij zei toen dat ze meer moesten verluchten. Later waren er ook barsten in de gevel, vermoedelijk door slechte fundering. Hij had geen problemen met de verhuurder. Hij wilde de woning slopen en heropbouwen. Hij was ervan overtuigd dat de woning in orde was toen de huurster in de woning kwam. Het vochtprobleem kon afkomstig zijn van de barsten in de woning. De gebreken aan de stopcontacten moesten afkomstig zijn van de bewoning.

Op 25 april 2022 stelde de wooninspectie vast dat de woning opnieuw bewoond werd. Er was ook opnieuw een inschrijving.

Op 20 juni 2022 werd over een ander pand verhoord. Hij verklaarde dat er een aantal weken buitenlandse arbeiders verbleven hadden. Hij overhandigde later een document waarin vermeld werd dat het ging om "een tijdelijke bezetting van een woning welke niet meer conform is voor verhuur". In een e-mail vermeldde dat de mensen anders op straat zouden moeten slapen.

Op 11 juli 2022 meldde dat de bewoners zouden verhuisd zijn.

Op 25 januari 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning was aangevraagd voor een bouwaanvraag. De woning zou gesloopt worden. De woning zou leeg staan.

Op 20 april 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning zou bekomen zijn.

Op 27 april 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de
Het pand was eigendom van

Het gebouw had 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In het pand was een woning. De woning had 16 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In de woning woonde een

man. Hij verklaarde dat hij een renovatiehuurovereenkomst had. Hij zou er sinds twee maanden wonen

Op 20 juni 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand een tiental jaar geleden gekocht had omdat het naast het eigen perceel lag. Het was eerst niet de bedoeling om de woning te verhuren. De huidige bewoner kende huurders van hem en had zichzelf aangeboden. Hij verklaarde dat hij een woning zocht omdat hij door zijn echtscheiding op straat zou staan.

zei dat hij op korte termijn de woning mocht gebruiken. Ze sloten een bezetting ter bede. Ze wisten dat ze niet mocht verhuren. De man betaalde 500 euro per maand. Het ging niet om een renovatiehuurovereenkomst. Er waren geen klachten van de huurder. Het was de bedoeling om de woning te slopen en een nieuwbouw te plaatsen.

Op 20 juni 2022 overhandigde een kopie van de “bezetting ter bede” en een aantal whatsapp-berichten die hij met de bewoner had uitgewisseld.

Op 25 januari 2023 vernam de wooninspectie dat er een vergunning was aangevraagd voor een bouwaanvraag. De woning zou gesloopt worden.

Op 20 april 2023 vernam de wooninspectie dat de woning gesloopt zou zijn.

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan
De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van

Het gebouw had 0 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.

In het pand was een woning. De woning had 15 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds april 2019 woonde. Hij betaalde 350 euro huur. In het begin was de woning oké voor hem, nu wilde haar naar ergens anders. De woning zou verbouwd worden.

Op 20 september 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij deze woning eerst had aangekocht. Ze hadden een aantal werken uitgevoerd. Er woonde een werknemer van hem. Die had gevraagd naar een woning omdat hij van ver kwam. Het was geen comfortabele woning maar hij was zich niet bewust dat de woning niet conform was. De gemeente had meegedeeld dat de huidige bewoner er mocht blijven. De woning was nog bewoond.

Op 20 januari 2022 stelde de politie vast dat dezelfde bewoner nog in de woning verbleef.

Op 26 april 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan
De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van

Het gebouw had 1 klein gebrek 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.

In het pand was een woning. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds 1,5 jaar woonde. Hij betaalde 550 euro per maand. Er waren problemen met vocht en ongedierte.

Op 20 september 2021 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat hij tussen 2005 en 2010 eigenaar werd. Ze hadden verbeteringswerken uitgevoerd. De huurders hadden geen klachten. Hij was ervan overtuigd dat de woning conform was. De gemeente had meegedeeld dat de huidige bewoner er mocht blijven. De woning was nog bewoond.

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan _____
De aanleiding waren de eerdere vaststellingen. Het pand was eigendom van _____

Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In het pand was een woning. De woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds augustus 2020 woonde. Hij werkte voor _____. Hij betaalde 300 euro per maand huur. De woning voldeed. Als er een probleem was loste _____ het op.

Op 20 september 2021 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning samen met de ernaast gelegen woning had gekocht. Hij had een aantal verbeteringswerken uitgevoerd. De huidige huurder was een werknemer van hem. De huur bedroeg 300 euro. De woning was in orde voor de huurder. Hij wist dat de woning er niet goed uit zag, maar hij wist niet dat er zo veel gebreken waren.

Op 7 februari 2022 stelde de politie vast dat de bewoner nog steeds in de woning verbleef.

Op 2 juni 2022 ontving de wooninspectie een melding van de wijkinspecteur met daarin een renovatiehuurovereenkomst die _____ met de bewoner had afgesloten. De huurovereenkomst ging in op 1 februari 2022.

Op 23 oktober 2023 stelde het openbaar ministerie vast dat er een nieuwe inschrijving in de woning was.

Op 12 januari 2024 vond een hercontrole plaats in de woning aan _____.
Er waren nog enkele kleine gebreken, maar de woning was conform.

2. SCHULD

2.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden vervolg
voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of
overbewoonde woning, in in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juni 2021.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de
woningkwaliteitsvereisten, maar toch werd verhuurd. Dat wordt op zich ook niet betwist. Het is voor
deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.¹ Ook de toestemming van de
huurder of het feit dat er geen klachten waren, is niet relevant ²

De incriminatieperiode werd door het openbaar ministerie correct omschreven. Heel wat van de
gebreken die werden vastgesteld, moeten immers op 1 januari 2020 ook al aanwezig geweest zijn,
zoals het ontbreken van een veilige trap naar de zolderkamer, het aanwezig zijn van valgevaar op een
aantal plaatsen of het ontbreken van enige mogelijkheid om de woonkamer te verluchten. Het gaat
om structurele gebreken.

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.³
Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende
heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.⁴
De verhuurder moet gedurende de gehele duur van de huur erop toezien dat het pand in orde blijft
en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁵ Dat er geen melding van de verhuurster zou geweest zijn,
ontneemt hem die verantwoordelijkheid niet.⁶

Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond.⁷ Beweerde
menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.⁸

Wat betreft, moeten de feiten heromschreven worden door toevoeging van de
verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt⁹:

- verhuurde verschillende jaren verschillende panden die ongeschikt en
onbewoonbaar gevonden werden, zodat het niet gaat om een sporadische verhuring.¹⁰

¹ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be

⁴ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur 2020*, afl. 3, 171

⁶ Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, "De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?" in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

⁷ Vgl. Luik 8 maart 2012, Dr.pén entr. 2013, afl. 2-3, 119; P. HOET, "Algemeen opzet: nood aan differentiatie?", *T. Straf* 2023, 82-83.

⁸ Gent 10 september 2021, nr. C/1128/2021, www.arrestendatabank.be

⁹ Art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen.

¹⁰ Vgl. Gent 15 september 2017, RW 2018-19, 947.

- Nadat de wooninspectie tussengekomen was en nadat de verschillende woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werden, werden de woningen verder verhuurd.¹¹ In één geval (woning gelegen aan _____) werden nog voor de woning opnieuw conform was nieuwe huurders in het pand ondergebracht.
- In zijn conclusie erkent _____ overigens dat de woning gelegen aan de _____ nog steeds bewoond wordt,¹² hoewel nog uit een herstelcontrole van 8 april 2024 nog gebleken is dat de woning niet conform was.
- Nergens is bepaald dat er voor de gewoonte een bijzonder opzet moet aangetoond worden, of dat het om een kwalijke gewoonte moet gaan.¹³

De feiten zijn voor het overige *mutatis mutandis* bewezen wat _____ betreft.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Wat het materiele element van het misdrijf betreft, verwijst de rechtbank *mutatis mutandis* naar wat hierboven bepaald is.

_____ is mede-eigenaar van de woning. Het huurcontract werd door haar afgesloten. De feiten werden dus in haar naam en voor haar rekening gepleegd. Binnen _____ was duidelijk een gebrek aan aandacht voor de naleving van de milieureglementering. Er is duidelijk minstens sprake van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid. De feiten zijn haar dus toerekenbaar.

2.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt _____ vervolgd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 6 november 2023.

De feiten moeten heromschreven worden door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.¹⁴ De rechtbank verwijst *mutatis mutandis* naar de motivering bij tenlastelegging A.1.

De feiten zijn bewezen.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten, maar toch werd verhuurd. Dat wordt op zich ook niet betwist. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.¹⁵ Ook de toestemming van de huurder of het feit dat er geen klachten waren, is niet relevant.¹⁶

De incriminatieperiode werd door het openbaar ministerie correct omschreven. Heel wat van de gebreken die werden vastgesteld moeten immers op 1 januari 2020 ook al aanwezig geweest zijn, zoals het ontbreken van een trapleuning op twee plaatsen, het ontbreken van verluchtingsmogelijkheden in het toilet en het valgevaar op verschillende plaatsen. Het gaat om structurele gebreken.

¹¹ Vgl. Gent 17 september 2021, www.arrestendatabank.be; Brussel 3 juni 2021, www.arrestendatabank.be.

¹² Pg. 12 syntheseconclusie beklaagden

¹³ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be

¹⁴ Art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen

¹⁵ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be

¹⁶ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.¹⁷
Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.¹⁸
De verhuurder moet gedurende de gehele duur van de huur erop toezien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.¹⁹

Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond.²⁰

(Beweerde) menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.²¹

Dwaling kan slechts schulduitsluitend zijn als ze onoverkomelijk is, wat betekent dat uit de omstandigheden kan worden afgeleid dat de persoon die zich op de dwaling beroept, heeft gehandeld zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde situatie zou hebben gehandeld.²²
Dat is hier niet het geval: het was voor ieder redelijk en voorzichtig verhuurder duidelijk dat er gebreken aan de woning waren.

Wat de periode na de vaststellingen van de wooninspectie betreft, kan de rechtbank overigens niet anders vaststellen dan dat de feiten wetens en willens gepleegd werden.
was
sindsdien immers duidelijk op de hoogte van de gebreken in de woning. Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder 'gedogen' van de huurders om welke reden dan ook, is geen verzachtende omstandigheid.²³

2.3 Tenlastelegging A.3

Onder tenlastelegging A.3 wordt vervolgd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in de periode van 1 april 2019 tot en met 18 september 2023.

De feiten moeten heromschreven worden door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.²⁴ De rechtbank verwijst *mutatis mutandis* naar de motivering bij tenlastelegging A.1.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“(…) in de periode van 1 mei 2019 tot en met 5 oktober 2022.”

Uit het huurcontract blijkt immers dat de bewoner er sinds 1 mei 2019 woonde. De verklaring van de huurder dat hij er sinds “april 2019” woonde, is onvoldoende als bewijs van het tegendeel.

¹⁷ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

¹⁸ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

¹⁹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

²⁰ Vgl. Luik 8 maart 2012, Dr pén entr. 2013, afl. 2-3, 119, P. HOËT, “Algemeen opzet: nood aan differentiatie?”, *T. Straf.* 2023, 82-83.

²¹ Vgl. Gent 10 september 2021, nr.

www.arrestendatabank.be

²² Vgl. Cass. 15 september 2020,

²³ Vgl. Gent 16 december 2021, nr.

www.arrestendatabank.be.

²⁴ Art. 336 Vlaamse Codex Wonen.

Verder maakt [redacted] voldoende aannemelijk dat de bewoner na 5 oktober 2022 het pand heeft verlaten, aangezien hij sindsdien niet meer voor hem werkte. Het tegendeel wordt niet bewezen door een loutere verwijzing naar het rijksregister.

De incriminatieperiode werd door het openbaar ministerie voor het overige correct omschreven. Heel wat van de gebreken die werden vastgesteld, moeten immers op 1 april 2019 ook al aanwezig geweest zijn, zoals het ontbreken van een verluchtingsrooster in de woonkamer, de onvoldoende doorgangshoogte van de deur naar de garage, het ontbreken van geaarde stopcontacten in de keuken of het gebrek aan verluchting in de woonkamer. Het gaat om structurele gebreken.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten, maar toch werd verhuurd. Dat wordt op zich ook niet betwist. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.²⁵ Ook de toestemming van de huurder of het feit dat er geen klachten waren, is niet relevant.²⁶

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat [redacted] onachtzaam was.²⁷ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.²⁸ De verhuurder moet gedurende de gehele duur van de huur erop toezien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.²⁹ Dat er geen melding van de verhuurster zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.³⁰

Er blijkt niet dat er sprake is van een schulditsluitings- of rechtvaardigingsgrond.³¹

(Beweerde) menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.³²

Dwaling kan slechts schulditsluitend zijn als ze onoverkomelijk is, wat betekent dat uit de omstandigheden kan worden afgeleid dat de persoon die zich op de dwaling beroept, heeft gehandeld zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde situatie zou hebben gehandeld.³³ Dat is hier niet het geval: het was voor ieder redelijk en voorzichtig verhuurder duidelijk dat er gebreken aan de woning waren.

Wat de periode na de vaststellingen van de wooninspectie betreft, kan de rechtbank overigens niet anders vaststellen dan dat de feiten wetens en willens gepleegd werden. [redacted] was sindsdien immers duidelijk op de hoogte van de gebreken in de woning. Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de

²⁵ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

²⁶ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

²⁷ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

²⁸ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, *RW* 2013-14, afl. 13, 503.

²⁹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

³⁰ Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, "De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?" in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

³¹ Vgl. Luik 8 maart 2012, *Dr.pén.entr.* 2013, afl. 2-3, 119; P. HOËT, "Algemeen opzet: nood aan differentiatie?", *T. Straf.* 2023, 82-83.

³² Vgl. Gent 10 september 2021, www.arrestendatabank.be.

³³ Vgl. Cass. 15 september 2020,

woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder 'gedogen' van de huurders om welke reden dan ook, is geen verzachtende omstandigheid.³⁴

2.4 Tenlastelegging A.4

Onder tenlastelegging A.4 wordt vervolg voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 6 november 2023.

De feiten moeten heromschreven worden door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.³⁵ De rechtbank verwijst *mutatis mutandis* naar de motivering bij tenlastelegging A.1.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten, maar toch werd verhuurd. Dat wordt op zich ook niet betwist voor de periode van 1 augustus 2020 tot en met 6 november 2023. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.³⁶ Ook de toestemming van de huurder of het feit dat er geen klachten waren, is niet relevant.³⁷

De bewoning voor de periode vanaf 4 oktober 2023 is ook bewezen. Uit het rijksregister blijkt immers dat er op dat moment opnieuw personen ingeschreven waren. Dat veronderstelt een effectieve bewoning, die immers door de wijkagent gecontroleerd wordt.

De incriminatieperiode werd door het openbaar ministerie voor het overige correct omschreven. Heel wat van de gebreken die werden vastgesteld moeten immers op 1 augustus 2020 ook al aanwezig geweest zijn, zoals het ontbreken van trapeleuningen, het ontbreken van geaarde stopcontacten en het ontbreken van voldoende verluchtingsmogelijkheden in de woonkamer. Het gaat om structurele gebreken.

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.³⁸ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.³⁹ De verhuurder moet gedurende de gehele duur van de huur erop toezien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁴⁰ Dat er geen melding van de verhuurster zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet. De feiten werden trouwens gepleegd nadat er al eerder een tussenkomst van de wooninspectie was geweest voor de woning aan zeker op de hoogte had moeten zijn van de toepasselijke regels.

Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond.⁴¹

³⁴ Vgl. Gent 16 december 2021, nr

www.arrestendatabank.be.

³⁵ Art. 3 36 Vlaamse Codex Wonen.

³⁶ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

³⁷ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

³⁸ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be

³⁹ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

⁴⁰ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur 2020*, afl. 3, 171.

⁴¹ Vgl. Luik 8 maart 2012, Dr.pén.ent. 2013, afl. 2-3, 119; P. HOËT, "Algemeen opzet. nood aan

(Beweerde) menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.⁴²

Wat de periode na de vaststellingen van de wooninspectie betreft, kan de rechtbank overigens niet anders vaststellen dan dat de feiten wetens en willens gepleegd werden. Filip Demuynck was sindsdien immers duidelijk op de hoogte van de gebreken in de woning. Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder 'gedogen' van de huurders om welke reden dan ook, is geen verzachtende omstandigheid.⁴³

Wat de periode na 1 februari 2022 betreft, is het niet relevant dat er formeel sprake was van een renovatiehuurovereenkomst. Er was niet voldaan aan de decretale vereisten. Er mogen immers geen huurgelden geïnd worden tijdens de werkzaamheden en het goed mag niet bewoond worden zolang er gebreken zijn die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.⁴⁴

2.5 Tenlastelegging A.5

Onder tenlastelegging A.5 wordt vervolg gegeven voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in Moorslede in de periode van 1 maart 2022 tot en met 2 december 2022.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten, maar toch werd verhuurd. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.⁴⁵ Ook de toestemming van de huurder of het feit dat er geen klachten waren, is niet relevant.⁴⁶

Onroerende goederen vallen slechts onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen als er geen sprake is van een occasioneel verblijf. Er moet sprake zijn van een duurzame bewoning.⁴⁷ Een duurzame bewoning kan echter ook tijdelijk zijn. Uit de verklaringen van de huurder en uit het rijksregister blijkt dat de huurder gedurende minstens enkele maanden permanent in de woning verbleef.

Er is hoe dan ook niet voldaan aan de vereisten voor het bestaan van een renovatiehuurovereenkomst. De huurovereenkomst die Lode Demuynck opstelde maakt daar immers geen melding van (stuk 34 subdossier). Er mogen geen huurgelden geïnd worden tijdens de werkzaamheden en het goed mag niet bewoond worden zolang er gebreken zijn die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.⁴⁸

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.⁴⁹ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende

differentiatie?", *T. Straf* 2023, 82-83

⁴² Gent 10 september 2021, nr www.arrestendatabank.be

⁴³ Vgl. Gent 16 december 2021, nr www.arrestendatabank.be.

⁴⁴ Art. 13 Woninghuurdecreet

⁴⁵ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

⁴⁶ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be

⁴⁷ Vgl. Cass. 23 april 2019,

⁴⁸ Art. 13 Woninghuurdecreet.

⁴⁹ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be

heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.⁵⁰ De verhuurder moet gedurende de gehele duur van de huur erop toezien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁵¹

Er blijkt niet dat er sprake is van een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond.⁵² Beweerde menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.⁵³

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 twee woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Omgekeerd blijkt dat _____ al inspanningen geleverd heeft om minstens één van de panden in regel te stellen.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden tweemaal politieel veroordeeld.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd. 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 zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. _____ verhuurde verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. De

⁵⁰ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME, Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

⁵¹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

⁵² Vgl. Luik 8 maart 2012, Dr. pén. entr. 2013, afl. 2-3, 119; P. HOËT, "Algemeen opzet: nood aan differentiatie?", *T. Straf* 2023, 82-83.

⁵³ Gent 10 september 2021, nr. _____

www.arrestendatabank.be

woningen werden verder verhuurd nadat de wooninspectie tussengekomen was en nadat de woningen door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werden. Omgekeerd blijkt dat al inspanningen geleverd heeft om minstens twee van de panden (grotendeels) in regel te stellen.

is jaar. Hij werd in het verleden tweemaal politieel veroordeeld

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

3.3

Bij het bepalen van de straf van Invest 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 het strafrechtelijk verleden van

De feiten zijn ernstig. verhuurde een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is een patrimoniumvennootschap. Zij heeft een blanco strafregister.

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

4. VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van

- 750 euro in hoofde van
- 34.450 euro in hoofde van
- 2.100 euro in hoofde van

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagden uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden hebben verkregen. 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.

De verbeurdverklaring, als straf, strekt ertoe aan de veroordeelde een leed op te leggen als sanctie voor een door de strafwet verboden gedraging terwijl schadevergoeding strekt tot het herstel van het door een onrechtmatige daad veroorzaakte nadeel aan het slachtoffer en zodoende van burgerrechtelijke aard is zodat bijgevolg beiden een andere rechtsgrond hebben.⁵⁴ De rechtbank kan dus zowel een bijzondere verbeurdverklaring en een schadevergoeding uitspreken of een teruggave bevelen.⁵⁵

De berekening van het openbaar ministerie is correct wat betreft. De rechtbank hoeft geen aftrek van de door hem gemaakte kosten te doen.⁵⁶

⁵⁴ Vgl. Cass 10 januari 2014,

⁵⁵ Vgl. Cass 13 december 2016,

⁵⁶ Vgl. Cass 22 september 2015,

De rechtbank spreekt de verbeurdverklaring van 750 euro uit. Er wordt daarmee geen onredelijk zware straf opgelegd.

Wat betreft moet de rechtbank rekening houden met de heromschreven incriminatieperiodes voor tenlastelegging A.3, zodat het totale vermogensvoordeel 7.000 euro bedraagt.

Voor het overige is de berekening van het openbaar ministerie correct. Dat er sinds juli 2021 geen huur meer zou betaald zijn voor de woning aan is ongeloofwaardig. Ten eerste verklaarde op 20 september 2021 dat er geen huurachterstal was (subdossier stuk 19) en werd op een schriftelijke verklaring van 16 juni 2022 aangegeven dat er 550 euro huur betaald werd (subdossier stuk 32). Het valt ook niet goed in te zien waarom de huurder nog meer dan twee jaar in de woning zou verbleven hebben zonder dat er huur werd betaald.

De rechtbank spreekt de bijzondere verbeurdverklaring van 30.250 euro uit. Er wordt daarmee aan geen onredelijk zware straf opgelegd. De rechtbank beperkt de verbeurdverklaring immers tot het jaar van de vaststellingen. De rechtbank hoeft geen aftrek van de door hem gemaakte kosten te doen.⁵⁷ Wat betreft de periode na de vaststellingen van de wooninspectie, zou het trouwens een compleet verkeerd signaal zijn dat opbrengsten zou halen uit zijn keuze om de woningen verder te verhuren.

De berekening van het openbaar ministerie is correct wat betreft De rechtbank hoeft geen aftrek van de door haar gemaakte kosten te doen.⁵⁸

De rechtbank spreekt de verbeurdverklaring van 2.100 euro uit. Er wordt daarmee geen onredelijk zware straf opgelegd. De rechtbank beperkt de verbeurdverklaring immers tot het jaar van de vaststellingen.

Omdat de verbeurdverklaarde waarden het equivalent zijn van de door betaalde huurwaarden, worden de verbeurde verklaarde gelden aan haar toegewezen.⁵⁹

5. HERSTELVORDERING

5.1 Woning gelegen te

Uit de conclusie van de wooninspecteur blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is

5.2 Woning gelegen te

5.2.1 Algemeen

Op 25 mei 2021 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

⁵⁷ Vgl. Cass. 22 september 2015,

⁵⁸ Vgl. Cass. 22 september 2015,

⁵⁹ Art. 43bis, lid 3 Sw., Vgl. Cass. 15 september 2021,

5.2.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken en de tijd die sinds de initiele controle al verstreken is, is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn. Dat de beklaagden niet de financiële ruimte zouden hebben om de sloop uit te voeren wordt niet aannemelijk gemaakt

5.2.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.2.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van
worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien
nvest in gebreke blijven dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van
De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van
worden gemachtigd om die op
te verhalen.

5.2.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5.3 Woning gelegen te

5.3.1 Algemeen

Op 15 juni 2021 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

5.3.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn. Algemene verwijzingen naar de marktomstandigheden volstaan niet om een langere termijn toe te kennen, omdat ze geenszins concreet gemaakt worden

5.3.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.3.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van
worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om die op te verhalen.

5.3.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5.4 Woning gelegen te

Uit het proces-verbaal van 12 januari 2024 blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

5.5 Woning gelegen te

5.5.1 Algemeen

Op 19 mei 2021 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

5.5.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er nog slechts beperkte gebreken zijn en dat al een nieuwe herstelcontrole werd aangevraagd.

5.5.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

5.5.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien _____ in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde felten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van _____ De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op _____ te verhalen.

5.5.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

6. BURGERRECHTELIJK

vordert een schadevergoeding van 8.280 euro

werd veroordeeld voor de feiten van tenlastelegging A. Het is dus bewezen dat de woning sinds januari 2020 niet meer conform was, terwijl wel huurgelden en een waarborg betaalde. Dat de waarborg betaald werd, blijkt uit de stukken van en werd op de laatste zitting niet langer betwist. De bedragen die zij betaald heeft blijken duidelijk uit de stukken die ze heeft afgegeven.

De rechtbank is op grond van artikel 44 Sw. en artikel 161 Sv bevoegd om (zelfs ambtshalve), naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel te bevelen die beoogt de materiele gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, waaronder de nietigverklaring van de huurovereenkomst.⁶⁰

Aangezien de overeenkomst tussen en gebruikt werd om het om het misdrijf te plegen, spreekt de rechter de nietigheid ervan uit. Het gevolg is dat de gedurende de incriminatieperiode betaalde huurgelden en de waarborg moet terugbetalen.

De vordering van is daarom ontvankelijk en gegrond

De rechtbank is niet bevoegd om te oordelen of er een bezettingsvergoeding verschuldigd is. Rechtsvorderingen die kunnen voortvloeien uit strafbare feiten, maar die geen herstel beogen van de daarbij veroorzaakte schade, worden niet voor de strafrechter gebracht.⁶¹

De eventueel te ontvangen bedragen van de bijzondere verbeurdverklaring moeten worden afgetrokken.

7. BESLISSING

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
- 38, 40, 66 Sw.
- 1, 8 §1 W 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03 1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van

⁶⁰ Vgl. Cass. 3 september 2013, *Trv-rps* 2016, 271 e.v., Gent 17 december 2021, www.arrestendatabank.be.

⁶¹ Vgl. Cass. 17 november 2010,

Op strafgebied

Heromschrijft, wat betreft, de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 door toevoeging van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.3 als volgt:

“(…) in de periode van 1 mei 2019 tot en met 5 oktober 2022.”

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.5 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 750 euro

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 en A.4 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 20.000,00 euro (=2.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 30.250 euro

Verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 2.100 euro.

Wijst de bedragen van deze bijzondere verbeurdverklaring toe aan

Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elk tot betaling van een bijdrage van **24,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht elk tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van **58,90 euro**.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt elk tot 1/3^e van de gerechtskosten, begroot in totaal op **366,50 euro**.

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te zonder voorwerp is.

Stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te zonder voorwerp is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan

hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3 1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst Invest erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan **een dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan **een dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen

Op burgerlijk gebied

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt hoofdelijk om aan
8.280 euro te betalen, te verminderen met de eventueel ontvangen bedragen van de
bijzondere verbeurdverklaring.

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 **vierentwintig juni tweeduizend en vierentwintig**.

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