



Vonnisnummer/ Griffienummer 11659 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 25 oktober 2021
Systeemnummer 19CO16140
Rolnummer 21K000325
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,

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

- *vertegenwoordigd door meester* *loco meester*
advocaat te

tegen:

Nr. 1989

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

vertegenwoordigd door Mr. *loco meeste* *, 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:

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

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 huis gelegen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van , toebehorend aan om het destijds aangekocht te hebben samen met ingevolge akte verleden voor notaris te op . Voornoemd goed behoort thans voor de volledigheid toe aan om het hem te zijn toebedeeld ingevolge regelingsakte bij echtscheiding verleden voor notaris te op 7 maart 2018. De bekrachtigingsakte werd verleden voor zelfde notaris op 23 augustus 2018. (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te

1

in de periode van 01/04/2018 tot en met 31/12/2018 ten nadele van niet verder geïdentificeerde huurders

2

in de periode van 6 januari 2019 tot en met 6 maart 2019

ten nadele van

ten nadele van

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan beklaagde betekend op 25 februari 2021.
De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
met als referentie

2 op 2 maart 2021

De zaak werd ingeleid op de zitting van 8 maart 2021.
De beklaagde verzocht de rechtbank om de zaak uit te stellen om een raadsman te raadplegen.
De zaak werd uitgesteld tot de zitting van 12 april 2021.
Op de zitting van 12 april 2021 werden de afgesproken conclusietermijnen bekrachtigd en werd de rechtsdag bepaald op 27 september 2021.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 27 september 2021

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.
Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.
De beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

1. OP STRAFGEBIED**1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN**

1.1.1. De beklaagde is eigenaar van het onroerend goed gelegen te
en bekend op het kadaster onder met
een oppervlakte van

1.1.2. Op 4 april 2018 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Wonen Vlaanderen.
De woning scoorde hierbij 70 punten op het technisch verslag. Een advies tot ongeschiktheid en

onbewoonbaarheid werd op 16 april 2018 uitgebracht.

Op 2 juli 2018 nam de burgemeester van de gemeente een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Op 14 februari 2019 werd de wooninspecteur door de gemeente op de hoogte gebracht dat het pand nog bewoond werd.

1.1.3. Op 6 maart 2019 begaf de Wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Zij werden te woord gestaan door , nationaliteit en , rijksregisternummer , en , nationaliteit België, Belgische identiteitskaart met nummer , aan wie zij door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst hebben meegedeeld.

Niemand stond ingeschreven op het adres

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van er werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een hoekpand opgebouwd uit gelijkvloers en twee verdiepingen met hellend dak. Het pand omvat een kelder, gelijkvloers, 1^o verdieping en een zolder over 2 verdiepingen:

- gelijkvloers: inkom/gang, afzonderlijk toilet, woonkamer, keuken traphal, woonkamer,
- 1^{ste} verdieping: traphal en overloop, 3 slaapkamers en badkamer (lavabo en bad).

De Wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten als volgt toe:

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand, de muurplaat op de zolderverdieping is op meerdere plaatsen aangetast door houtrot ten gevolge van insijpelend water, de keepers van de dakstructuur zijn op meerdere plaatsen ter hoogte van de aansluiting met de muurplaat aangetast door houtrot ten gevolge van insijpelend water, de betonstructuur boven de deur is aangetast door betonrot, het lichtpunt in de badkamer hangt binnen 60 cm van de bad- of doucherand, het stopcontact in de badkamer bevindt zich binnen de beschermzone van de bad- of doucherand, de voedingskabel naar de zekeringkast is te lang en onderbroken met een kroonsteen, 30 strafpunten op het technisch verslag;
- woning: ter hoogte van de buitenmuur links en de schoorsteen in de slaapkamer links vooraan is er vochtschade met verhoogde vochtwaarden, oude ramen in de grote woonkamer kunnen niet meer geopend worden, op de zolder ontbreekt glas in het raam, op meerdere plaatsen in de woonkamer en keuken ontbreken plinten aan de muren, in de badkamer is een deel van de dekvloer ter hoogte van de cv-installatie uitgebroken, er is een zeer onveilige trap geplaatst naar de kelder, de zoldertrap staat los, de wc in de inkomhal staat los, er is geen rechtstreekse verluchting met de buitenlucht mogelijk in keuken en woonkamer, niet alle ramen van de woonlokalen hebben dubbele beglazing; de woning beschikt niet over een branddetectiesysteem, 39 strafpunten op het technisch verslag;

De woning heeft een totaal van 69 strafpunten.

Ter plaatse werd vastgesteld dat werken werden uitgevoerd sinds de vaststellingen van 4 april 2018. De uitgevoerde werken werden op weinig professionele wijze uitgevoerd en hadden niet geleid tot het herstel van de gebreken.

Voor de problemen aan het dak werd de bewoner erop gewezen dat een structurele oplossing bij voorkeur uitgevoerd door professionele dakwerkers noodzakelijk was.

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur was de woning ongeschikt en onbewoonbaar. De woning voldeed niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werd verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld.

1.1.4. [redacted] verklaarde op 6 maart 2019 als volgt:

'Ik woon hier van gisteren. We zijn al 2 maanden bezig met alles op te kuisen en te herstellen. Alle problemen heb ik opgelost. Ik heb het dak hersteld via een firma. Ik heb ook alle geschilderd en ben nog bezig. Ik heb hier dag en nacht gewerkt. Ik ben geen eigenaar. De huisbaas is [redacted]. Ik mag hier wonen omdat ik de zaken oplos en gebreken herstel. Ik moet voorlopig niets betalen. Ik heb in totaal al 5.800 euro kosten gemaakt. Ik heb een contract getekend maar heb dit nog niet teruggekregen. De nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen. Ik heb een goede relatie met de huisbaas. Ik beschouw hem als een vriend en ken hem al 1 jaar. Ik heb hem leren kennen door zijn kapsalon in [redacted]. Ik heb nu geen problemen meer met de woning maar het was hier voordien erg, en stonk ook. Het is de bedoeling dat ik het pand hier zou kopen. Er is een prijs afgesproken van 140.000 euro maar ik wacht op gelden moeten vrijkomen. Ik heb geen huurwaarborg moeten betalen. Ons gezinsinkomen is op maandbasis ongeveer 3.000 euro.' (stuk 36).

1.1.5 Bij besluit van de burgemeester van de gemeente [redacted] d.d. 2 juli 2018 werd de woning gelegen aan de [redacted] ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 19 tot 21).

1.1.6 [redacted] verklaarde op 26 augustus 2019 tijdens zijn verhoor dat de laatste huurder een man van Bulgaarse afkomst was. Hij vertrok halfweg het jaar 2019. Hij heeft het pand in slechte staat achtergelaten.

Nadat de Bulgaarse familie was vertrokken heeft het pand altijd leeggestaan.

Hij verklaarde dat hij [redacted] en [redacted] niet kende.

Hij herhaalde dat hij deze mensen niet kende en dat hij niet aan deze mensen verhuurd had.

[redacted] verklaarde dat hij geen afspraak had om het pand te verkopen voor 140.000 euro.

Op dat moment stond het pand te koop voor 130.000 euro via [redacted].

Hij verklaarde niet te weten hoe deze persoon in de woning was gekomen.

[redacted] verklaarde nog niets van werken te hebben gedaan in het pand. Het was niet de bedoeling om het pand te verhuren maar om dit te verkopen.

Hij verklaarde dat hij in januari de opdracht met het immokantoor had stopgezet. Op dat moment had niemand meer de opdracht om te verkopen, maar het pand stond nog te koop (stuk 41).

1.1.7 Op 28 januari 2020 werd door de politie-inspecteur [redacted] van de lokale politie vastgesteld dat de woning leeg was en dat er geen elementen waren die op bewoning wezen (stuk 57).

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

1.2.1. De huiszoeking

1.2.1.1. De beklaagde stelt dat de huiszoeking die door de wooninspecteur handelend in zijn hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings, samen met , woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, op 6 maart 2019 werd uitgevoerd niet voldoet aan de essentiële voorwaarden en bijgevolg onrechtmatig is.

1.2.1.2. Bij toepassing van artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§2 VWC), die vanaf 1 januari 2021 van toepassing is, zijn de ambtenaren die door de Vlaamse regering aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven vermeld in deze titel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

Bij toepassing van artikel 3.38 van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§3 VWC) hebben de agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt

Het is niet betwist en dit blijkt ook het uit het strafdossier dat er op 4 april 2018 een woningkwaliteitsonderzoek met toestemming van de toenmalige bewoonster werd uitgevoerd door Wonen Vlaanderen. De woning scoorde hierbij 70 punten op het technisch verslag. Een advies tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid werd uitgebracht op 16 april 2018.

Op 2 juli 2018 werd bij besluit van de burgemeester van de gemeente de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard

Op 14 februari 2019 werd de wooninspecteur door de gemeente op de hoogte gebracht dat het pand nog altijd werd bewoond

1.2.1.3. De vaststellingen van huidige strafvordering zijn gebaseerd op een huiszoeking met toestemming van d.d. 4 april 2018 (stuk 10) en van er d.d. 6 maart 2019 (stuk 22).

De wooninspecteur en de woningcontroleur hebben naar aanleiding van voorafgaande aanwijzingen van een misdrijf het initiatief genomen om de woning te betreden.

1.2.1.4. Uit het strafdossier en de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat de wooninspecteur en de woningcontroleur op 6 maart 2019 aan en door middel van hun dienstkaart kennis hebben gegeven van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst (stuk 1). De toestemming tot het verrichten van de huiszoeking werd door hen gevraagd

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners (stuk 22) onderzochten zij de woning om vaststellingen te verrichten

De loutere melding van de gemeente aan de wooninspecteur dat het pand nog bewoond werd sinds het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van 2 juli 2018 is naar het oordeel van de rechtbank een ernstige aanwijzing die het bestaan van een strafbaar feit inhoudt (niet naleving van artikel 20, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, huidig artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen).

Het was dus geenszins vereist dat het bewijs van bewoning voorafgaand diende te worden geleverd opdat de wooninspecteur kon overgaan tot het verrichten van vaststellingen.

De beklagde kan in dit verband niet voorbijgaan aan het feit dat bij besluit van de burgemeester van de gemeente d.d. 2 juli 2018 de woning gelegen aan de te ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard en dat hij sinds die datum geen herstellingswerken had verricht.

1.2.1.5 en verklaarden de woning te betrekken met 5 kinderen. Het feit dat verklaarde sinds gisteren het pand te bewonen neemt niet weg dat hij werkelijk het gebruik had van die plaats met het voornemen er zijn woonst of werkelijke verblijfplaats te vestigen.

Door hun voorafgaande en formele toestemming tot huiszoeking te geven (stuk 22) hebben er verzaakt aan hun recht van bescherming van de woning en de onschendbaarheid ervan.

De toestemming van 5 niet nader geïdentificeerde kinderen waarvan niet is aangetoond dat zij meerderjarig waren was in de gegeven omstandigheden dan ook niet vereist.

Uit geen enkel element van het strafdossier blijkt dat en onvoldoende de Nederlandse taal kenden en dat zij niet met kennis van zaken de toestemming tot huiszoeking hebben gegeven.

legde zijn verklaring in het Nederlands af en heeft deze ondertekend (stuk 36).

Het is op geen enkele wijze aangetoond dat er niet op een vrije wijze en zonder kennis van zaken de toestemming tot huiszoeking hebben gegeven.

Het is niet bewezen dat er een inbreuk werd gepleegd op het artikel 31 van de Taalwet.

De huiszoeking werd op een rechtsgeldige wijze uitgevoerd en is niet nietig.

1.2.1.6. De rechtbank merkt daarenboven op dat tot de nietigheid van een onregelmatig bewijselement enkel wordt besloten indien:

- de naleving van de betrokken vormvoorwaarden wordt voorgeschreven op straffe van nietigheid, of;
- de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast, of;
- het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces

De beklagde toont niet aan dat een inbreuk werd gepleegd op voormelde bepalingen van artikel 32 VT. Sv.

1.2.2. De toepasselijkheid van de Vlaamse Codex Wonen

1.2.2.1. De beklagde stelt dat de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is.

Uit de verklaring van [redacted] blijkt dat hij al twee maanden bezig was met alles op te kuisen en te herstellen. Hij verklaarde op 6 maart 2019 dat hij er sinds gisteren woonde. Hij vernoemde de naam van [redacted] als huisbaas. Hij verklaarde er te mogen wonen omdat hij de zaken oploste en gebreken herstelde. Hij moest voorlopig niets betalen en had een contract ondertekend maar had het nog niet teruggekregen.

Uit het fotoverslag: technische vaststellingen (stukken 30 tot 35) op 6 maart 2019 blijkt dat de woning reeds deels ingericht was met het oog op bewoning. De foto 15 (overzicht slaapkamer rechts) wijst duidelijk op bewoning. Uit foto 17 (overzicht grote woonkamer) blijkt dat de woonkamer ingericht was voor bewoning. Er waren diverse zetels aanwezig, een televisie en een tapijt. Foto 19 toont aan dat er keukengerief in de keuken aanwezig was hetgeen duidelijk op bewoning wijst.

Uit het strafdossier blijkt dat de woning gelegen aan de [redacted] te [redacted] hoofdzakelijk bestemd was voor huisvesting van [redacted] en [redacted] en hun gezin. Het feit dat [redacted] volgens zijn verklaring pas één dag in de woning woonde, nadat hij twee maanden opgekuist en hersteld had, doet geen afbreuk aan het feit dat hij er effectief verbleef en de bedoeling had om op een duurzame wijze in deze woning samen te wonen. De omstandigheid dat [redacted] en [redacted] er nog maar pas woonden en nog niet in het bevolkingsregister ingeschreven worden houdt niet in dat de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing zou zijn. De wetgever heeft precies de bescherming beoogd van woningen die voor een lange duur zouden bewoond worden. Er is geen enkele reden om de twijfelen aan de verklaring van [redacted]. De rechtbank hecht geen geloof aan de verklaring van de beklaagde dat hij [redacted] en [redacted] niet kende.

Van zodra een woning ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning dient deze conform te zijn vanaf de eerste dag van de terbeschikkingstelling.

1.2.2.2. 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 3. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

'Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid, 1° Vlaamse Wooncode) bepaalt.

'Het misdrijf, bedoeld in artikel 3.34 of 3.35, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

1.2.2 4. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een 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)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.2.2.5. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden

opgesteld door de woningcontroleur.

Deze verslagen bevatten de categorieën I tot en met 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 de 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. Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hadden vallen onder categorie II of III.

De rechtbank is van oordeel dat 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.

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

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

De woning werd bij besluit van 2 juli 2018 van de burgemeester van de gemeente ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De beklaagde verklaarde tijdens zijn verhoor dat hij begon te verhuren in 2015 of 2016.

De laatste huurder was een man van Bulgaarse afkomst.

Hij verklaarde dat hij daar anderhalf jaar verbleven heeft en dat hij in januari 2019 vertrokken was.

Hij verklaarde dat hij nooit een conformiteitsonderzoek had aangevraagd en dat hij nog niets van werken had gedaan.

Spijts de eerste vaststellingen van 4 april 2018 en het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de gemeente d.d. 2 juli 2018 heeft de beklaagde nagelaten om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren en heeft de woning verhuurd en/of ter beschikking gesteld heeft.

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.2.7. De beklaagde stelt ten onrechte dat er geen sprake is van een woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen.

Uit de verklaring van , de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt duidelijk dat de woning gelegen te , ter beschikking werd gesteld van en hun gezin met het oog op bewoning (cf. supra sub 1.2.2.1)

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

De beklaagde verklaarde tijdens zijn verhoor dat hij begon te verhuren in 2015 of 2016. De laatste huurder was een man van Bulgaarse afkomst. Hij verklaarde dat hij daar anderhalf jaar verbleven heeft en dat hij in januari 2019 vertrokken was. Hij verklaarde dat hij nooit een conformiteitsonderzoek had aangevraagd en dat hij nog niets van werken had gedaan

De rechtbank neemt op basis van de verklaring van de beklaagde aan dat hij tijdens de periode van 1 april 2018 tot 31 december 2018 de woning verhuurd heeft (stuk 41).

Op basis van de geloofwaardige verklaring van _____ neemt de rechtbank aan dat de beklaagde van 6 januari 2019 tot 6 maart 2019 de woning ter beschikking heeft gesteld.

De rechtbank hecht geen geloof aan de verklaring van de beklaagde dat hij _____ en _____ niet kende.

Daarenboven baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 3), de toestemmingen tot huiszoeking (stukken 10 en 12), de technische verslagen met fotodossier (stukken 5 tot 14 en 24 tot 35), de verklaring van _____ (stuk 36) en de verklaring van de beklaagde (stuk 41).

Uit de vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woning totaal verouderd was en behept was met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar was. Dit heeft tenslotte geleid tot het besluit van onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van de gemeente van 2 juli 2018 (stukken 18 tot 21).

1.2.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

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

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

De beklaagde diende zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder en ter beschikkingsteller.

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

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde zonder ook maar enige kost te maken het totaal verouderde pand verder verhuurde en ter beschikking stelde.

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

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

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

Sinds het besluit van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van 2 juli 2018 van de burgemeester van de gemeente ondernam de beklaagde geen enkel initiatief om het pand te herstellen.

De rechtbank is van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is voor de beklaagde.

Door deze bestraffing zal de beklaagde het wederrechtelijk karakter van zijn handelen willen inzien en zich onthouden van het plegen van identieke of andere misdrijven.

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. De wooninspecteur vordert het herstel te bevelen aan de gedaagde van het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____ zodat het gebouw en de erin aanwezige woning conform zijn zoals bedoeld in art. 3 1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewing is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per veroordeelde per dag vertraging en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het vermogen van kantonnement.

2.2. Het herstel werd tot op heden niet uitgevoerd.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

Het feit dat de beklaagde het pand zou verkocht hebben doet hieraan geen afbreuk.

De herstellvordering is gegrond

Sinds het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de gemeente _____ d d 2 juli 2018 zijn meer dan 3 jaar verstreken.

Rekening houdend met de reeds genoten periode wordt de termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren bepaald op 10 maanden

Er is in de huidige omstandigheden geen reden om de herstellvordering aan te passen zoals gevorderd door de beklaagde.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger W.

De dwangsom zal de beklaagde ertoe aanzetten om binnen de bevolen termijn de herstellwerkzaamheden uit te voeren

De Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde in gebreke zou blijven en om de kosten op hem te verhalen.

Om de verdere vertraging in de uitvoering van herstel te vermijden wordt het vonnis uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

Er is geen reden om de kosten van de eventuele herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

Voor zoveel als nodig worden de burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 65 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952 laatst gewijzigd ingevolge artikel 59 van de wet van 25 december 2016
- 29 Wet 1.8.1985 laatst gewijzigd ingevolge artikel 59 van de wet van 25 december 2016

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde en ten aanzien van de Wooninspecteur.

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten 1 en 2 van de tenlastelegging A voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete **4.000,00 euro, namelijk 500, 00 euro verhoogd met 70 opdecimen**, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer da vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 12 maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- **de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,**

mits de veroordeelde gedurende proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot

een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. tot gevolg heeft.

Zegt voor recht dat bij gebreke van betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 30 dagen

Veroordeelt tot het betalen van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele slachtoffers.

Veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro**.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten van **293,60 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de beklaagde tot uitvoering van het herstel van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder , zodat het gebouw en de erin aanwezige woning conform zijn zoals bedoeld in art 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is.

en dit binnen een termijn van **10 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **100,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 10 maanden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 349 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van

