Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 672 / 2022
Repertoriumnummer/ Europees
2022 /
Datum van uitspraak
28 maart 2022
Systeemnummer 20CO31955 Rolnummer Notitienummer BG66.WI.100700/2020

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.

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

bijgestaan door Mr. 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. een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

nameliik een woning gelegen te en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van 5a 3ca, sedert meer dan dertig jaar voorafgaandelijk dezer toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom aan
ingevolge akte verdeling verleden op 2 juni 1975

te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 april 2021

ten nadele van geboren te op 11 april 1987,

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de beklaagde betekend op 1 oktober 2021.
De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 25 november 2021 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 13 december 2021 en werd op verzoek van de raadsman van de beklaagde uitgesteld tot de zitting van 28 februari 2022.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 28 februari 2022.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.
De beklaagde was aanwezig op de terechtzitting en werd bijgestaan door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. Op 8 mei 2020 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen).
Aan de bewoner van het pand werd door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst meegedeeld.
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming var werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een open bebouwing met een gelijkvloers en 1 verdieping en als volgt ingedeeld:
- gelijkvloers: slaapkamer, woonkamer, keuken, badkamer met toilet,
- eerste verdieping: 2 slaapkamers en 1 zolderruimte/berging,
- de zolder is niet ingericht als woonruimte,
- de aanbouw aan de woning omvat 2 bergingen.

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

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten heeft 51 strafpunten op het technisch verslag (o.a. dakstructuur aangetast door houtworm, zolder niet geisoleerd, bastvorming in de gevels, gebrekkige elektrische installatie met het gevaar voor overbelasting van het circuit en brandgevaar, het gasfornuis in de keuken is aangesloten op een elastomeren gasslang die vervangen moet worden) (stuk 2).
- woning: vochtschade en schimmelvorming in de slaapkamers, vochtschade in de badkamer, verwering venstertabletten in de slaapkamers, ramen zijn licht verweerd en niet voorzien van dubbele beglazing, een deel van de plinten ontbreekt in keuken en badkamer, de deuren klemmen, in de woonkamer ontbreekt een deel van de muurafwerking, dekvloer in de nachthal aangetast

door houtworm, aan de keldertrap ontbreekt een trapleuning, in de badkamer is er aan de lavabo geen warm water, in de gootsteen in de keuken is er geen drinkbaar warm en koud water voorzien, in de woning is enkel putwater aanwezig doch geen drinkbaar water, de douche is niet voorzien van een degelijke douchebak aangesloten op een waterafvoersysteem, het toilet in de badkamer staat onvoldoende vast gemonteerd en heeft geen wc-bril; in de slaapkamer gelijkvloers vooraan ontbreekt een stopcontact, geen 2 geaarde stopcontacten aanwezig in de keuken, in de keuken geen mogelijkheid tot verluchten, in de woonkamer is de glasplaat van het verwarmingstoestel gebroken waardoor er een verhoogd risico op CO-vergiftiging ontstaat, de schoorsteen op de zolder vertoont meerdere barsten waardoor rookgassen in de woning kunnen terugslaan, de woning is aan de voordeur niet veilig te betreden, in de woonkamer werkte de verlichting niet, de woning beschikt niet over rookmelders of een branddetectiesysteem....., heeft 125 strafpunten.

In totaliteit heeft de woning op het technisch verslag 176 strafpunten.

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

De woning werd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van d.d. 24 juni 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.2. Op 27 mei 2020 werd door de Wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.3 De huurder verklaarde dat er een afspraak met de verhuurder was waarbij hij de salon zou opknappen en de verhuurder de keuken, badkamer en slaapkamer in orde zou zetten.
Na twee maanden zei de verhuurder dat er geen werken meer zouden uitgevoerd worden en dat de huurprijs van 450 euro tot 395 euro zou worden verlaagd.
Het grootste probleem was dat hij niet kon douchen en koken.
Het enige water waarover hij beschikte was via een pomp die enorm veel lawaai maakte.
Hij verklaarde dat hij muren in de woning geplamuurd en behangen had.

1.4. Op 23 juni 2020 ontving de wooninspecteur de door ingevulde vragenlijst.
Hieruit blijkt dat zij als mandataris van de eigenaar de verhuurder is van het pand.
De verhuurder heeft nooit een conformiteitsattest aangevraagd. Zij had zelf beslist om de woning te verhuren. Er zou geen herstel komen en de woning zou worden gesloopt (stuk 39).

1.5. Op 16 december 2020 werd door de wooninspecteur een proces-verbaal van inlichting opgemaakt (stuk 57).

1.6. Op 19 februari 2021 werd verzocht om een stand van zaken te geven.
Op 25 februari 2021 heeft een antwoord geformuleerd.
Hieruit blijkt dat zij op 15 december 2020 een contract had afgesloten met architect voor het slopen van de woning (stuk 64).
Op 15 december 2020 werd bij een aanvraag tot het bekomen van een

omgevingsvergunning voor het slopen van de woning ingediend.

1.7. Op 4 maart 2021 werc door de wooninspecteur aangemaand om de bewoning stop te zetten.
Per e-mail d.d. 7 maart 2021 deelde zij mede het nodige te zullen doen.
Op 2 mei 2021 deelde per e-mail mee dat de huurder op 2 mei 2021 verhuisd was.

1.8. Op 29 juni 2021 kreeg de wooninspecteur de melding van dat het pand werd gesloopt.
De wooninspecteur stelde op 22 juli 2021 vast dat het pand gelegen te gesloopt was (stukken 80 tot 82).

2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

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.

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.'

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. De beklaagde stelt dat zij de huurovereenkomst in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van daartoe aangesteld bij beschikking van het vredegerecht van het kanton van 15 mei 2017, te goeder trouw had afgesloten.
Zij was zich bewust van het feit dat het pand zich in een verouderde staat bevond.
Met haar beperkte kennis inzake het verhuren van huizen dacht zij dat de woning kon worden verhuurd.

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 vastgestelde gebreken aan het pand ernstig waren en er niet zomaar van de ene op de andere dag zijn gekomen.
De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.
De summiere plaatsbeschrijving die bij de aanvang van de huurovereenkomst werd opgesteld bevatte geen gedetailleerde beschrijving van de verschillende lokalen, nutsvoorzieningen, sanitaire installatie en was niet vergezeld van foto's.
De beklaagde verklaarde nochtans dat zij zich bewust was van het feit dat het pand zich in een verouderde staat bevond.

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

Het moreel element is voldoende bewezen.

De feiten van de tenlastelegging zijn voor de beklaagde voldoende bewezen

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 4), de technische verslagen (stukken 5 tot 22), het fotodossier (stukken 23 tot 34, 38 en 39) en de verklaring van de beklaagde die feiten van de tenlastelegging niet heeft betwist.
Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woning totaal verouderd was en behept was met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar was.

2.6. De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is naar het oordeel van de rechtbank niet bewezen.
De beklaagde heeft met ingang van 1 december 2019 tot 2 mei 2021 het pand verhuurd aan

Na de vaststellingen maakte de beklaagde op 23 juni 2020 melding dat het pand zou gesloopt worden.
De bewoner heeft het pand op 2 mei 2021 verlaten.
Op 22 juli 2021 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat het pand gesloopt was.
De verhuring betrof een éénmalige verhuring die in de tijd beperkt was.

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De verhuring van een ongeschikt/onbewoonbaar pand houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .
Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het totaal verouderde pand behept was met ernstige gebreken.
De beklaagde diende zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder .
De verhuurde woning moet voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mag enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit .

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde zonder essentiële kosten te maken het totaal verouderde pand verhuurde om hieruit huurinkomsten voor de onder bewind geplaatste persoon te genereren.
Zij diende te beseffen dat zij de geldende regelgeving moest respecteren wanneer zij een woning verhuurde.
Zij was zich bewust van de bestaande problematiek aangezien zij in haar antwoordbrief gericht aan de wooninspecteur schreef *' Van een verouderde woning mag je geen comfort verwachten. Er komt geen herstel'.*

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 beklaagde heeft een blanco strafregister en heeft de leeftijd van
De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De inbreuken werd op 8 mei 2020 vastgesteld.
Pas op 22 juli 2021 stelde de wooninspecteur vast dat het pand gelegen te
gesloopt was.

De beklaagde verzocht de rechtbank om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.
De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde hiervoor niet in aanmerking komt gelet op de aard en de ernst van de feiten.

De beklaagde was goed op de hoogte van de verouderde toestand van het pand en woonde in de onmiddellijke buurt.
Zij had moeten beseffen dat een woning die verhuurd wordt moet voldoen aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.
De beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar sociale declassering zou veroorzaken of haar sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

De rechtbank is van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is voor de beklaagde om haar ervan te weerhouden om in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

4. DE HERSTELVORDERING

De wooninspecteur stelde op 22 juli 2021 vast dat het pand gelegen te

7 gesloopt was

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

De burgerlijke belangen worden 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, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

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

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

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer bedraagt dan vijf jaar gevangenis en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf 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 de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. als gevolg heeft.

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

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **200,00 euro,** namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, als bijdrage tot financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers

van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders.

Veroordeelt :ot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **52,42 euro** .

Veroordeelt :ot betaling van een bedrag van **22,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand .

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten voor een bedrag van **295,28 euro.**

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstelvordering wat betreft het pand gelegen te zonder voorwerp is.

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **achtentwintig maart tweeduizend en tweeëntwintig.**

Aanwezig : alleenzetelend rechter
substituut-Procureur des Konings,
griffier