



Vonnisnummer/ Griffinummer
/ 1378 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees
2024 /
Datum van uitspraak
28 juni 2024
Systeemnummer
22CO34305
Rolnummer
Notitienummer
BG66.WI.101600/2022

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,

Eiser in herstel

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

met als raadsman meester , advocaat te

tegen

Nr.

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

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:

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)

te in de periode van 16 augustus 2021 tot en met 14 juli 2022

Met name meerdere kamers op de verdieping in de woning, gelegen te ,
, en bekend ten kadaster onder , gekend onder perceelnummer
, met een oppervlakte van 1a 50ca, toebehorend aan voor de
geheelheid in vruchtgebruik, aan voor 1/3^{de} in naakte eigendom, aan
voor 1/3^{de} in naakte eigendom en aan voor 1/3^{de} in naakte eigendom,
verkregen ingevolge de erfenis van , overleden op ,

ten nadele van minstens

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 7 februari 2024 betekend aan de beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid 12 februari 2024 met als referentie

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 3 juni 2024.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn vordering.

De beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Op 18 mei 2022 begaf de Wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te na melding door het regionale meldpunt woningkwaliteit omwille van een vermoeden van misdrijf, een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Aan de bewoners van het pand werd door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst meegedeeld.

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

De inspecteurs werden wat betreft kamer te woord gestaan door . Zij betraden de woonentiteit op basis van hun bevoegdheden als officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings in geval van betrapping op heterdaad.

Het pand betreft een gesloten bebouwing in het centrum van

Op het gelijkvloers bevindt zich een voedingszaak. Via een smalle toegang achter de toonbank van de voedingszaak kan toegang genomen worden tot de bovenliggende verdieping.

Op de eerste verdieping bevindt zich een kamerwoning met 4 kamers en gemeenschappelijke voorzieningen met als indeling: kamer 1/1, kamer 1/2, kamer 1/3, kamer 1/4, gemeenschappelijke badkamer (bad en toilet), gang, 2 terrassen en berging.

Op de tweede verdieping bevindt zich een niet bewoonde zolder onder dak.

De Wooninspecteur stelde volgende gebreken vast:

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II, 2 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (stukken 1 tot 3)
- kamer 1/1. heeft een totaal van 20 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of

- menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 3 en 4)
- kamer 1/2 heeft een totaal van 19 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 14 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 3 tot 5)
- kamer 1/3 heeft een totaal van 19 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 5 en 7)
- kamer 1/4 heeft een totaal van 17 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 7 en 8)

Er was onder andere gevaar op elektrocutie en vochtschade, er ontbrak dubbele beglazing (technisch verslag stukken 22 tot 40 en fotoverslag stukken 41 tot 57)

Kamer 1/2 werd bewoond door _____, Kamer 1/3 werd bewoond door _____, kamer 1/4 werd bewoond door _____.
_____ was op het ogenblik van de vaststellingen niet aanwezig.

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woningen 1/1, 1/2, 1/3, 1/4 niet conform zijn overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse codex Wonen.

1.1.2. Door de wooninspecteur werd op 27 juni 2022 een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te _____ en overgemaakt aan de procureur des Konings West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

1.1.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ dat toen hij het pand huurde de eigenaar zei dat hij daar mocht wonen. Hij verklaarde dat _____ bij hem zijn adres mocht zetten voor zijn brieven (stuk 127).

1.1.4. Op 1 maart 2023 werd vastgesteld door de wooninspecteur dat de herstellvordering voor het pand gelegen te _____ uitgevoerd was.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

1.2.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3 1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

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

‘Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen.’

1.2.3 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.

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.

1.2.4. De beklaagde heeft de feiten van de tenlastelegging niet betwist

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

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

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat beklaagde nagelaten heeft te controleren op de woonentiteiten wel aan de woningkwaliteiten voldeden om verhuurd of ter beschikking gesteld te mogen worden.

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.6. Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat het pand verouderd was en dat de vastgestelde gebreken er niet zomaar van de ene op de andere dag waren gekomen

De Wooninspecteur stelde volgende gebreken vast:

- aan het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II, 2 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (stukken 1 tot 3)
- kamer 1/1: heeft een totaal van 20 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 3 en 4)
- kamer 1/2: heeft een totaal van 19 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 14 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 3 tot 5)
- kamer 1/3: heeft een totaal van 19 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 5 en 7)
- kamer 1/4: heeft een totaal van 17 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 7 en 8)

De feiten van de tenlastelegging zijn voor beklaagde voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier en het feit dat de beklaagde de feiten van de tenlastelegging niet heeft betwist.

1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De verhuring en/of ter beschikkingstelling van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat de panden behept waren met ernstige gebreken

De beklaagde diende zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als terbeschikkingsteller

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

De beklaagde stelde gehandeld te hebben uit menslievende overwegingen en landgenoten een dak

boven hun hoofd te hebben willen bieden.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer hij een woning verhuurt of ter beschikking stelt.

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 strafbepaling heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde is jaar en heeft een blanco strafregister.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. Door de wooninspecteur werd op 27 juni 2022 een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te _____ en overgemaakt aan de procureur des Konings West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.

2.2 Op 1 maart 2023 werd vastgesteld door de wooninspecteur dat de herstellvordering voor het pand gelegen te uitgevoerd was.

2.3. De herstellvordering is zonder voorwerp.

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 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 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 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt 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 ander of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 1.600,00 euro effectief, namelijk 200,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

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

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **58,90 euro** .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten van **350,01 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

OP BURGERLIJK GEBIED

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

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 buitengewone openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden achtentwintig juni tweeduizend en vierentwintig.

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