



Vonnisnummer/ Griffienummer 1 547 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 29 maart 2021
Systeemnummer 19CO11775
Rolnummer 20K001480
Notitienummer KO66.WI.101300/2019

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, strafzaken

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van

HET OPENBAAR MINISTERIE,**aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :****WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22***vertegenwoordigd door Meester
advocaat te**loco meester*

tegen:

Nr. **666**, geboren te op , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit*vertegenwoordigd door meester**loco meester**, 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 met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk een huis gelēgen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van , eerder toebehorend aan om het te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op . Thans toebehorend aan) voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens ingevolge akte verleden voor notaris te op 11 december 2019.

(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)

1 te in de periode van 7 juni 2018 tot en met 16 april 2019

woontiteit 1 (gelijkvloers)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

2 te in de periode van 27 november 2018 tot en met 8 februari 2019

woontiteit 11 (eerste verdieping vooraan)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

3 te in de periode van 21 februari 2019 tot en met 18 april 2019

woontiteit 12 (eerste verdieping achteraan)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

4 te in de periode van 7 juni 2018 tot en met 26 juli 2019

woontiteit 21 (tweede verdieping)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

5 te in de periode van 21 februari 2019 tot en met 14 december 2019

woontiteit 31 (derde verdieping)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____

Gehoord de burgerlijke partij bij monde van haar raadsman voornoemd.

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

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

1. FEITEN

Op 21 februari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan de _____ in _____. De eigenaar was _____. Er waren reeds eerder gebreken vastgesteld in drie woningen in het pand. Ze waren ongeschikt verklaard.

Het gebouw had 18 strafpunten. Het was opgedeeld in vijf woningen.

- Woning 1 had 80 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 28 augustus 2018 ongeschikt verklaard door de burgemeester. De wooninspectie stelde vast dat de woning tot december 2018 bewoond moet geweest zijn. Er zouden twee personen gewoond hebben.
- Woning 11 had 83 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 3 januari 2019 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Er was een persoon ingeschreven die er volgens een andere bewoner nog recent zou gewoond hebben.
- Woning 12 had 76 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die verklaarde dat hij er woonde sinds 2015. Er waren tal van problemen (o.a. geen verwarming), maar _____ was onbereikbaar. De huur bedroeg 445 euro.
- Woning 21 had 61 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning was op 28 augustus 2018 ongeschikt verklaard door de burgemeester. Er was een iemand ingeschreven. Die verklaarde dat hij 470 euro huur betaalde maar dat hij ergens verbleef omwille van de problemen.
- Woning 31 had 76 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde één iemand.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het opsplitsen van de woning in vijf wooneenheden.

Uit het verslag van de brandweer bleek dat de woning niet brandveilig was.

_____ kon niet worden verhoord. De wooninspectie stelde vast dat de woning verkocht werd. Er was in de periode daarvoor nog steeds bewoning.

2. SCHULD

2.1 Nieuwe wetgeving

De feiten zijn sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen. De strafmaat is dezelfde gebleven.

2.2 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 wordt _____ vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 7 juni 2018 tot en met 16 april 2019.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie

Uit het dossier blijkt dat het pand lange tijd werd verhuurd, ook nadat verschillende woningen ongeschikt waren verklaard. De verzwarende omstandigheid is dus ook bewezen.

2.3 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt _____ vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in Kortrijk in de periode van 27 november 2018 tot en met 8 februari 2019.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

Uit het dossier blijkt dat het pand lange tijd werd verhuurd, ook nadat verschillende woningen ongeschikt waren verklaard. De verzwarende omstandigheid is dus ook bewezen.

2.4 Tenlastelegging A.3

Onder tenlastelegging A.3 wordt _____ vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 21 februari 2019 tot en met 18 april 2019.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

Uit het dossier blijkt dat het pand lange tijd werd verhuurd, ook nadat verschillende woningen ongeschikt waren verklaard. De verzwarende omstandigheid is dus ook bewezen.

2.5 Tenlastelegging A.4

Onder tenlastelegging A.4 wordt _____ vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 7 juni 2018 tot en met 26 juli 2019.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

Uit het dossier blijkt dat het pand lange tijd werd verhuurd, ook nadat verschillende woningen ongeschikt waren verklaard. De verzwarende omstandigheid is dus ook bewezen.

2.5 Tenlastelegging A.5

Onder tenlastelegging A.5 wordt [naam] vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in de periode van 21 februari 2019 tot en met 14 december 2019.

Het gebouw werd verkocht op 11 december 2019. De tenlastelegging wordt dus als volgt verbeterd;

"(...) in [naam] in de periode van 21 februari 2019 tot en met 10 december 2019."

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

Uit het dossier blijkt dat het pand lange tijd werd verhuurd, ook nadat verschillende woningen ongeschikt waren verklaard. De verzwarende omstandigheid is dus ook bewezen.

3. STRAFTOEMETING

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 [naam] 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 [naam]. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van [naam], zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. [naam] verhuurde gedurende een hele tijd een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

[naam] is 57 jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

In zijn conclusie vraagt [naam] om hem de gunst van de opschorting te verlenen.

Een opschorting zou niet in verhouding staan tot de ernst van de feiten. De rechtbank tilt er zwaar aan dat de woningen verder werden verhuurd nadat ze ongeschikt waren verklaard. De gebreken werden ook nog niet hersteld.

De hierna bepaalde geldboete is wel een gepaste straf.

4. HERSTELVORDERING

4.1 Algemeen

Op 11 maart 2019 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het parket ingediend.

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

werd doet daar geen afbreuk aan.¹ Het is immers de overtreder die het herstel moet uitvoeren.² Bovendien stelt de wet uitdrukkelijk dat iedereen het herstel moet gedogen, wat impliceert dat het ook kan uitgesproken worden tegen iemand die niet langer eigenaar is.³ Op die manier is het ook niet mogelijk dat de herstellvordering omzeild wordt door de woning te verkopen.

Dat het pand ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werd door de gemeente _____ betekent niet dat de Wooninspecteur niet langer het herstel kan vorderen.

4.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn.

4.3 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.

4.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen 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 beklagde 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 beklagde gepleegde feiten.

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

4.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

¹ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

² Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen

³ Art. 3 49, §3 Vlaamse Codex Wonen

**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 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van _____ en de Wooninspecteur.

Op strafgebied,

Verbeterd de feiten van tenlastelegging A.5 als volgt:

"(...) in _____ in de periode van 21 februari 2019 tot en met 10 december 2019."

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5, zoals verbeterd, bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van ZESTIENDUIZEND (16.000,00) EURO (=TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van negentig dagen.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een eenmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht de beklaagde tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, begroot op 282,08 euro.

Op burgerlijk gebied,

Beveelt op vordering van de wooninspecteur **het herstel** op de woning 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.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad _____, 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 stad _____ de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ kan verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

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 **negenentwintig maart tweeduizend en éérentwintig**.

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