



Vonnisnummer/ Griffiënummer 1 546 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 29 maart 2021
Systeemnummer 18RB16839
Rolnummer 20K001474
Notitiënummer BG66.WI.102300/2018

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. 663

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

Nr. 664

, geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

Nr. 665

, geboren te op , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit*allen vertegenwoordigd 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:

De eerste, de tweede en de derde,

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd; om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of

zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt.

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 magazijn gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van _____

Ingevolge akte verleden door notaris _____ werd op 23 november 1988 het magazijn voor de geheelheid in volle eigendom gekocht door _____

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

1 Te _____ in de periode van 21 februari 2018 tot 31 oktober 2018

De eerste, de tweede en de derde,

Kamer 1/1 (1e verdieping vooraan links)

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____,

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____,

ten nadele van _____, geboren te _____ op _____,

2 Te _____ in de periode van 21 februari 2018 tot en met 26 april 2019

De eerste, de tweede en de derde,

Kamer 1/2 (1e verdieping vooraan rechts)

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 beklaagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de verdediging van de beklaagden bij monde van hun raadsman voornoemd.

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

1. FEITEN

Op 19 april 2018 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de _____. De eigenaar van het pand was _____, zijn de afgevaardigd bestuurders van _____.

Boven een industriële werkplaats en loods was een kamerwoning ingericht. Het gebouw had 33 strafpunten. De woning was opgedeeld in twee kamers met gemeenschappelijke keuken, douche, leefruimte en toiletten:

- Kamer 1/1 had 85 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonden drie mannen. Ze betaalden 250 euro huur per maand. Een van hen was een werknemer van _____, de andere werkten voor andere firma's.
- Kamer 1/2 had 76 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij werkte voor _____. Hij betaalde geen huur maar moest extra taken uitvoeren.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het inrichten van een woning of voor het opsplitsen van het pand in kamers.

De brandweer had al eerder een negatief verslag gegeven.

Op 17 mei 2018 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat ze hadden beslist om een verdieping boven de garage te maken. Het was niet de bedoeling om er een appartement van te maken. Er waren geen huurcontracten en er werd niets betaald. Hij was niet eerder op de hoogte van de gebreken of de stedenbouwkundige inbreuken. De firma had met goede bedoelingen gehandeld.

_____ legde overeenkomsten voor waarin met de bewoners overeengekomen werd om de overeenkomst op 31 oktober 2018 te beëindigen. Op 26 april 2019 stelde de wooninspectie vast dat de bewoner van kamer 1/2 nog ingeschreven was. Het herstel was nog niet uitgevoerd.

2. SCHULD

2.1 Schending van de rechten van verdediging

_____ stelt dat zij niet verhoord werd, zodat zij ook niet kan veroordeeld worden. Zij stelt dat haar rechten van verdediging geschonden zijn.

Het bewijs in strafzaken is vrij.¹ Het openbaar ministerie is dus niet verplicht om de beklaagden te verhoren. heeft voor de rechtbank standpunt kunnen innemen over alle bewijsmiddelen. De rechten van verdediging zijn dus niet geschonden.

2.2 Nieuwe wetgeving

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

2.3 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden en 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, in de periode van 21 februari 2018 tot en met 31 oktober 2018.

In haar conclusie vraagt de vrijspraak.

De feiten zijn bewezen. was eigenaar van het gebouw. Twee van de bewoners die in het gebouw woonden waren werknemers van de . Er moest geen huur worden betaald, zodat de bewoning als een vorm van verloning moet worden gezien. De firma voorzag ook de nutsvoorzieningen. Uit de verklaring van blijkt dat de woongelegenheden in het gebouw had ingericht. heeft dus een woning ter beschikking gesteld.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

In haar conclusie betwist deze tenlastelegging niet.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. De verklaring van de huurder doet daar geen afbreuk aan.

Het volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.² Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.³ Dat is op basis van het dossier voldoende aangetoond.

wordt niet vervolgd voor huisjesmelkerij, zodat de rechtbank niet hoeft na te gaan of de huurders in mensonwaardige omstandigheden leefden.

¹ Vgl. J. MEESE, "Het bewijs in strafzaken", in: X., *Efficient procederen voor een goede rechtsbedeling*, Mechelen, Kluwer, 2016, 513.

² Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME

In zijn conclusie betwist deze tenlastelegging niet.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. De verklaring van de huurder doet daar geen afbreuk aan.

Het volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.⁴ 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.⁵ Dat is op basis van het dossier voldoende aangetoond.

wordt niet vervolgd voor huisjesmelkerij, zodat de rechtbank niet hoeft na te gaan of de huurders in mensonwaardige omstandigheden leefden.

2.4 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden er 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, in in de periode van 21 februari 2018 tot en met 26 april 2019.

In haar conclusie vraagt de vrijspraak.

De feiten zijn bewezen. was eigenaar van het gebouw. Twee van de bewoners die in het gebouw woonden waren werknemers van de . Er moest geen huur worden betaald, zodat de bewoning als een vorm van verloning moet worden gezien. De firma voorzag de nutsvoorzieningen. Uit de verklaring van blijkt dat de woongelegenheden in het gebouw had ingericht. heeft dus een woning ter beschikking gesteld.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

In haar conclusie betwist deze tenlastelegging niet.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. De verklaring van de huurder doet daar geen afbreuk aan.

Het volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.⁶ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning

⁴ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

⁶ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.⁷ Dat is op basis van het dossier voldoende aangetoond.

wordt niet vervolgd voor huisjesmelkerij, zodat de rechtbank niet hoeft na te gaan of de huurders in mensonwaardige omstandigheden leefden

In zijn conclusie betwist deze tenlastelegging niet

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. De verklaring van de huurder doet daar geen afbreuk aan.

Het volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.⁸ 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.⁹ Dat is op basis van het dossier voldoende aangetoond.

wordt niet vervolgd voor huisjesmelkerij, zodat de rechtbank niet hoeft na te gaan of de huurders in mensonwaardige omstandigheden leefden.

3. STRAFTOEMETING

3.1

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. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met het strafrechtelijk verleden van

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

is een vennootschap die onder meer actief is in het transport. Ze werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

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

3.2

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 haar strafrechtelijk verleden.

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

is 58 jaar. Ze werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

⁷ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

⁸ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

⁹ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

In haar conclusie vraagt zij de gunst van de opschorting, of minstens een straf met uitstel.

Een opschorting zou onvoldoende de ernst van de feiten duidelijk maken. De situatie werd ook nog niet geregulariseerd. De hierna bepaalde geldboete kan wel gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd.

3.3

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 een woning die in slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is 53 jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

In zijn conclusie vraagt hij de gunst van de opschorting, of minstens een straf met uitstel.

Een opschorting zou onvoldoende de ernst van de feiten duidelijk maken. De situatie werd ook nog niet geregulariseerd.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

4. HERSTELVORDERING

4.1 Algemeen

Op 5 november 2019 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend. Er blijkt uit het dossier niet dat de stad zich bij die vordering heeft aangesloten.

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

Dat er geen bewoning meer is, betekent ook niet dat de herstellvordering zonder voorwerp is. De herstellvordering is enkel zonder voorwerp als de rechtbank vaststelt dat de woning conform de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen is.¹⁰ en hebben ondertussen een vergunning aangevraagd, maar die werd wat de woongelegenheden betreft geweigerd. Het loutere feit dat de beklaagden plannen gemaakt hebben om het gebouw aan te passen leidt niet tot een andere conclusie.

De herstellvordering is een burgerrechtelijke maatregel, geen straf.¹¹ De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen zijn er dus op van toepassing, ook al dateert de herstellvordering van vóór de inwerkingtreding daarvan.

¹⁰ Vgl. Cass 6 mei 2015, P.12.0355.N.

¹¹ Vgl. T VANDROMME en D. VERMEIR, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Antwerpen, Intersentia, 2020, 53; Cass. 15 oktober 2013, P.12.1764.N.

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 van de stad worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien en 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 en . De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de stad worden gemachtigd om die kosten op en te verhalen.

4.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

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
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van _____ en _____ en Wooninspecteur.

Op strafgebied,

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van **VIERENTWINTIGDUIZEND (24.000,00) EURO (=DRIEDUIZEND (3.000,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor 2/3^e van de geldboete voor een periode van drie jaar.**

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van **VIERDUIZEND (4.000) EURO, (=VIJFHONDERD (500,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), of een vervangende gevangenisstraf van vijfenveertig dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.**

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van **VIERDUIZEND (4.000) EURO, (=VIJFHONDERD (500,00) EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), of een vervangende gevangenisstraf van vijfenveertig dagen.**

Verplicht _____ er _____ elk 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 _____ en _____ elk tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht _____ en _____ elk tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot op **283,99 euro**.

Op burgerlijk gebied,

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en hoofdelijk 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 en 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 **negentwintig maart tweeduizend en éérentwintig**.

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