



|   |
|---|
| Vonnisnummer/ Griffienummer<br><b>1 1886 / 2021</b> |
| Repertoriumnummer/ Europees<br><b>2021 /</b>        |
| Datum van uitspraak<br><b>29 november 2021</b>      |
|   |
| Systeemnummer<br><b>19CO29300</b>                   |
| Rolnummer<br><b>20K001647</b>                       |
| Notitienuummer                                      |

## **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. 2257

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

*bijgestaan door Mr.* , *advocaat te*

Nr. 2258

, geboren te op , ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit

*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:

**De eerste en de tweede:**

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan uitvoerin rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot 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, misdadig 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 de building gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

Het onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aar \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ .  
Ingevolge akte aankoop verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 5 februari 2010 aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (zijn elk voor 1/2 volle eigenaar van de building). (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)

De eerste beklagde \_\_\_\_\_ tevens gedagvaard met omstandigheid dat beklagde een daad van deelneming aan de **hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging** (ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft) heeft uitgeoefend (art. 20 § 1 lid 3, 2° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**1 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 april 2019 tot en met 28 september 2019**

De eerste en tweede,

Woning 26, bus F

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**2 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 13 november 2019 tot en met 1 mei 2020**

De eerste en tweede,

Woning 26, bus F

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**3 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 april 2019 tot en met 1 mei 2020**

De eerste en tweede,

Woning 26, bus G

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**4 ] \_\_\_\_\_ in de periode van 18 april 2019 tot en met 1 mei 2020**

De eerste en tweede,

Woning 26, bus C

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

5 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 april 2019 tot en met 31 maart 2020

De eerste en tweede,

Woning 26, bus D

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

### PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste beklaagde betekend op 12 november 2020.

Gelet op de dagvaarding aan de tweede beklaagde betekend op 13 november 2020 .

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid \_\_\_\_\_ op 20 november 2020 met als referentie \_\_\_\_\_.

De zaak werd ingeleid op de zitting van 14 december 2020.

Bij toepassing van art. 152 Sv. werden de conclusietermijnen bekrachtigd en werd de zaak vastgesteld op de zitting van 12 april 2021.

Op de zitting van 12 april 2021 werd de zaak op verzoek van de raadsman van de beklaagden vastgesteld op de zitting van 27 september 2021.

Op de zitting van 27 september 2021 werd de zaak uitgesteld tot de zitting van 25 oktober 2021 om het rapport van herstel af te wachten

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 25 oktober 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 eerste en tweede beklaagden waren aanwezig op de terechtzitting en werden bijgestaan door hun raadsman die werd gehoord in zijn middelen

De beklaagden werden bijgestaan door \_\_\_\_\_ die de wettelijke voorziene eed heeft afgelegd voor het hof van beroep te Gent.

## 1. OP STRAFGEBIED

### 1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Eerste en tweede beklaagden zijn eigenaars van het gebouw gelegen te  
en bekend op het kadaster onder  
met een oppervlakte van

1.1 2. Aangezien er nog geen melding was van een volledig herstel en er vermoedens waren dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode werd beslist om een nieuw woningkwaliteitsonderzoek uit te voeren

Op 18 april 2019 begaf , wooninspecteur verbonden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen vergezeld van , woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .  
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van werd de woongelegenheid met nummer 26 bus F onderzocht om de nodige vaststellingen te doen  
De woning met het huisnummer 26 bus G was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk  
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van werd de woongelegenheid met nummer 26 bus C onderzocht om de nodige vaststellingen te doen  
De woning met huisnummer 26 bus D was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk.

Het pand betreft een appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping met zadeldak.

Het pand omvat vier entiteiten en is als volgt ingedeeld:

- gelijkvloerse verdieping: woningen met huisnummer 26 bus F en huisnummer 26 bus G,
- eerste verdieping: woningen met huisnummer 26 bus C en huisnummer 26 D.

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 (stuk 2): de buitendakse schouw links helt over, het houten linteel naar de oude cv-installatie is ernstig verweerd en aangetast, de gasleiding/afsluitkraan is niet voorzien van een metalen schroefdop of stopt geschikt voor gasleidingen, de stookolietank op de koer achteraan beschikt niet over een groene dop, er lekt mazout uit de oude cv-installatie in de kelder, het gebouw heeft 21 strafpunten;
- de woning met huisnummer 26 bus F: vochtschade aan de muur tussen de badkamer en de slaapkamer; trapeleuning ontbreekt aan de keldertrap, geen rechtstreekse verluchting met de buitenlucht in de wc, verhoogd risico op CO-vergiftiging in de berging waar de cv-mazoutbrander opgesteld staat wegens het ontbreken van een niet-afsluitbare verluchttingsrooster, hendels van het raam in de keuken en slaapkamers ontbreken, afdekplaatsen stopcontacten ontbreken, onvoldoende rookmelders; heeft 45 strafpunten;
- de woning met het huisnummer 26 bus G: de woning was niet toegankelijk en heeft minstens 21 punten op het technisch verslag omwille van gebreken van het gebouw;
- de woning met het huisnummer 26 bus C: de afwerking rond het raam in de woonkamer ontbreekt,

trapleuning ontbreekt in de gemeenschappelijke traphal, verhoogd risico op CO-vergiftiging in de berging waar de cv-mazoutbrander opgesteld staat wegens het ontbreken van een niet-afsluitbare verluchttingsrooster, lokalen met plafondhoogte of delen van plafondhoogtes lager dan 220 cm komen niet in aanmerking voor de berekening van de maximale bezettingsnorm onvoldoende rookmelders; heeft 40 strafpunten;

- de woning met het huisnummer 26 bus D: de woning was niet toegankelijk en heeft minstens 21 punten op het technisch verslag omwille van gebreken van het gebouw.

Door de wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woningen werden bewoond (stuk 3).

De woning met huisnummer 26 bus F werd bewoond door \_\_\_\_\_, de woning met huisnummer 26 bus G werd bewoond door \_\_\_\_\_ de woning met huisnummer 26 bus C werd bewoond door \_\_\_\_\_ en de woning met huisnummer 26 bus D werd niet bewoond.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode (huidige Vlaamse Codex Wonen).

Op 21 mei 2019 werd door de wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_

Het college van burgemeester en Schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ heeft zich met haar besluit van 12 juni 2019 hierbij aangesloten.

1.1.3. Tijdens zijn verhoor op 21 juni 2019 verklaarde \_\_\_\_\_ dat er 3 van de 4 woningen gerenoveerd waren.

In de vierde woning moesten nog enkele zaken gebeuren.

Hij verklaarde dat hij verschillende moeilijkheden had gehad onder andere in verband met de verwarmingsinstallatie (stukken 37 en 38)

De verhuuring van de woningen gebeurde via het immokantoor \_\_\_\_\_ waarvan hij zaakvoeder was samen met \_\_\_\_\_

Hij verklaarde het eerste aanspreekpunt te zijn voor de huurders.

Tijdens zijn verhoor op 21 juni 2019 verklaarde \_\_\_\_\_ dat hij wist dat er werken nodig waren aan het pand maar dat er na de aankoop nog een aantal verrassingen naar boven zijn gekomen. De werken waren intensiever dan vooraf gedacht.

De huurgelden van de woningen werden betaald op een rekening van \_\_\_\_\_ die dat overmaakte op de rekeningen van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Hij verklaarde op de hoogte te zijn dat er voor het onderzoek van april 2019 reeds een procedure lopende was.

1.1.4. Op 10 juni 2021 ontving de wooninspecteur melding van herstel met het verzoek de uitvoering van de werken ter plaatse te controleren.

Op 6 september 2021 is de wooninspecteur ter plaatse geweest

Hij stelde vast dat woningen met huisnummer 26, bus F, 26 bus C en 26 bus D conform waren.

Voor de woning G werden twee kleine gebreken in categorie 1 en 1 ernstig gebrek in categorie II vastgesteld.

Er werden op het plafond enkele sporen van vochtschade vastgesteld waarvan niet duidelijk was of dit oude of nieuwe vochtvlekken waren.

Er werd lichte schade en sporen van vocht aan de muur tussen de leefruimte en de badkamer aan de muur naast de douche vastgesteld.

In de keuken is het beschermingsplaatje van een stopcontact beschadigd. Het plaatje hangt los en wordt enkel op zijn plaats gehouden door een stekker van een apparaat (navolgend proces-verbaal).

## 1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE EN DE TWEDE BEKLAAGDE

### Tenlasteleggingen A1 tot A5

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 menonwaardige 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.'*

Artikel 3.36 Vlaamse Codex wonen (voorheen art. 20§1 lid 3, 1° en 2° Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

*'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.*

1.2.3. 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 tenlasteleggingen A1 tot A5 zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.2.4. 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.



1 2.5. De tenlasteleggingen A1 tot A5 zijn voor de beide beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur (stukken 1 tot 8, en navolgend proces-verbaal 59), de technische verslagen (stukken 9 tot 24), het fotodossier (stukken 27 tot 32 en het navolgend proces-verbaal), de verklaringen van de beklaagden en

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren. Het feit dat de beklaagden een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

Spijts de vaststellingen van de wooninspecteur hebben de beklaagden de vier woningen verder verhuurd aan de betrokken bewoners zoals blijkt uit het rijksregister.

Gelet op de duur van de verhuring en het aantal verhuurde woonruimten sinds de vastgestelde inbreuken is de rechtbank van oordeel dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte ook voldoende bewezen is.

De verzwarende omstandigheid voor de eerste beklaagde dat hij een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging heeft uitgeoefend is naar het oordeel van de rechtbank niet bewezen.

Het bewijs is niet geleverd dat de eerste beklaagde deel uitmaakte van een vereniging die zich dermate georganiseerd had om de desbetreffende woningen te verhuren en dat hij de bewuste wil had om hiervan deel uit te maken.

### **1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE**

De feiten van de tenlastelegging A1 tot A5 zijn de uitdrukking van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts een straf dient te worden opgelegd namelijk de zwaarste.

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

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder .

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 rechtbank kan zich niet ontdoen van de indruk dat de beklaagde met minimale kosten en inspanningen het bestaande, weliswaar verouderde, pand verder verhuurde om hieruit huurinkomsten te genereren.

Hij dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer hij woningen 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. Het is pas na tussenkomst van de wooninspecteur dat de beklaagde doeltreffende initiatieven genomen heeft om aan de gebreken te verhelpen.

De beklaagde verzocht de rechtbank om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een ongunstig advies heeft verleend, te gelasten.

De beklaagde had als zaakvoerder van het immokantoor \_\_\_\_\_ en gelet op de eerder gedane vaststellingen moeten weten dat de woonentiteiten die verhuurd werden niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde sinds de vaststellingen van de wooninspecteur de nodige initiatieven heeft genomen met het oog op het herstel van de gebreken.

Op één woonentiteit na werden alle gebreken hersteld.

De beklaagde die 42 jaar oud is heeft een blanco strafregister.

Het opleggen van een straf, zelfs met uitstel, zou voor \_\_\_\_\_ sociale en professionele gevolgen kunnen hebben die niet in verhouding staan tot de ernst van de feiten.

Het verzoek van de beklaagde tot het verlenen van de opschorting van de uitspraak van veroordeling is gegrond

#### **1.4. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN DE TWEDE BEKLAAGDE**

De feiten van de tenlastelegging A1 tot A5 zijn de uitdrukking van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts een straf dient te worden opgelegd namelijk de zwaarste.

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

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder .

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 rechtbank kan zich niet ontdoen van de indruk dat de beklaagde met minimale kosten en inspanningen het bestaande, weliswaar verouderde, pand verder verhuurde om hieruit huurinkomsten te genereren.

Hij dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving moet respecteren wanneer hij woningen 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.

Het is pas na tussenkomst van de wooninspecteur dat de beklaagden doeltreffende initiatieven genomen hebben om aan de gebreken te verhelpen.

De beklaagde verzocht de rechtbank om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een ongunstig advies heeft verleend, te gelasten.

De beklaagde had gelet op de eerder gedane vaststellingen moeten weten dat de woonentiteiten die verhuurd werden niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde sinds de vaststellingen van de wooninspecteur de nodige initiatieven heeft genomen met het oog op het herstel van de gebreken.

Op één woonentiteit na werden alle gebreken hersteld.

De beklaagde die 43 jaar oud is heeft een blanco strafregister.

Het opleggen van een straf, zelfs met uitstel, zou voor sociale en professionele gevolgen kunnen hebben die niet in verhouding staan tot de ernst van de feiten.

Het verzoek van de beklaagde tot het verlenen van de opschorting van de uitspraak van veroordeling is gegrond.

## 2. DE HERSTELVORDERING

2.1. De wooninspecteur stelde op 21 mei 2019 voor het pand gelegen aan de te een herstellvordering op die werd overgemaakt aan het parket.

2.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de gedaagden, in solidum, om het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend onder , te herstellen zodat het gebouw en de erin aanwezige woningen beantwoorden conform zijn en zonder dat er overbewoning is zoals bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

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 veroordeelden in solidum;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden in solidum;

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

2.3. Uit de laatste vaststellingen van de wooninspecteur op 6 september 2021 blijkt dat de woonentiteiten met de huisnummers 26 C, 26 D en 26 F conform zijn (navolgend proces-verbaal).

De woonentiteit met het huisnummer 26 G is niet conform.

Er zijn op een paar plaatsen sporen van insijpeling. Het is niet duidelijk of dit oude of nieuwe vochtvlekken zijn.

Er is lichte schade en sporen van vocht aan de muur tussen de leefruimte en de badkamer en aan de muur naast de douche.

In de keuken is het beschermplaatje van een stopcontact beschadigd. Het plaatje hangt los en wordt enkel op zijn plaats gehouden door een stekker van een apparaat.

Dit betreft een gebrek van categorie II en is een indicatie van een risico op elektrocutie.

Het bewijs ligt niet op heden voor dat de beide beklaagden een gunstig gevolg hebben gegeven aan de gevorderde herstelmaatregel en deze volledig hebben uitgevoerd

De beide beklaagden tonen niet aan dat zij gehandeld hebben overeenkomstig art. 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen.

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.

De herstellvordering is gegrond voor wat betreft de woonentiteit met het huisnummer 26 bus G.

Voor de woonentiteiten met de huisnummers 26 C, 26 D en 26 F is de herstellvordering zonder voorwerp.

De beide beklaagden hebben sinds de herstellvordering van 21 mei 2019 over een ruim voldoende periode beschikt om nuttige en daadwerkelijke initiatieven te nemen.

Zij hebben nagelaten om hiervan gebruik te maken en deze volledig uit te voeren.

De gevorderde termijn van 10 maanden om herstellwerkzaamheden uit te voeren is gegrond.

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

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 beide beklaagden in gebreke zouden blijven en om de kosten op hen te verhalen.

Er is geen reden om de kosten van de gebeurlijke huisvesting op de beide beklaagden te verhalen.

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

### **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
- 1, 3, 6 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 eerste beklagde en ten aanzien van de tweede beklagde en op tegenspraak ten aanzien van de Wooninspecteur.

#### OP STRAFGEBIED

##### Ten aanzien van de eerste beklagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A5 met de verzwarende omstandigheid van de gewoonte doch zonder de daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging bewezen voor de eerste beklagde ;

Gelast de opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklagde voor een periode van 3 jaar.

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,45 euro** .

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

Veroordeelt tot het betalen van de **gerechtskosten 167,76 euro.**

##### Ten aanzien van de tweede beklagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A5 met de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bewezen voor de tweede beklagde .

Gelast de opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklagde voor een periode van 3 jaar.

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,45 euro** .

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

Veroordeelt tot het betalen van de **gerechtskosten 167,76 euro.**

#### DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond

Beveelt er om het onroerend goed gelegen te met huisnummer 26 bus G, kadastraal gekend onder te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de erin aanwezige woning conform is 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 veroordeelden \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Zegt voor recht dat de herstellordering wat de woonentiteiten met huisnummers 26 bus C, 26 bus D en 26 bus F zonder voorwerp is.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §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 onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

#### **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 openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **negenentwintig november tweeduizend en eenentwintig**.

Aanwezig : \_\_\_\_\_ , alleenzetelend rechter  
\_\_\_\_\_, *gerechtelijk attaché bij het openbaar ministerie, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket West-Vlaanderen, bij beslissing d.d. 1 oktober 2021 van de procureur-generaal bij het hof van beroep te Gent aangeduid om, met ingang van 1 oktober 2021, het ambt van openbaar ministerie bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen geheel uit te oefenen*  
\_\_\_\_\_, griffier