



Vonnisnummer / Griffienummer <b>21 / 1319</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>30 juli 2021</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>18RB16835</b> Dossiernummer <b>21K000006</b> Notitienummer parket <b>BG/K/66/WI/101900/2018</b>

rechtbank van eerste aanleg  
West-Vlaanderen, afdeling  
Kortrijk  
Kamer K.17

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

**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. **1591**

, geboren te op , ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit

- *bijgestaan door meester* *advocaat te* -

Nr **1592**

, geboren te ) op , ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit

- *bijgestaan 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: De eerste en de tweede:

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**  
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 (perceelnummer - oppervlakte gelegen te , voorheen toebehorend aan , voor de prijs van 140.000 EUR aangekocht door er (ieder voor de helft in volle eigendom) bij akte van 18/03/2014, verleden door notaris te . Het goed werd ingebracht in de huwgemeenschap bij akte van 11/08/2016, verleden door notaris te .

(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)

Namelijk

1. diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te , bekend op het kadaster als "woonhuis" onder , perceelnummer thans toebehorend aan beklagden, elk voor de helft in volle eigendom.

**1 te :** in de periode van 21 maart 2018 tot en met 31 mei 2018

Woning 1: kelderverdieping : ten nadele van en , geboren te op resp. geboren op ,

**2 te** in de periode van 21 maart 2018 tot en met 31 maart 2018

Woning 2: gelijkvloers : ten nadele van , geboren te op ,

**3 te** in de periode van 21 maart 2018 tot en met 30 november 2018

Woning 3 : 1e + 2e verdiep + zolder : ten nadele van geboren te op ,  
Beide beklagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

#### **Berekening vermogensvoordeel**

Gebouw gelegen te :

Woning 1:

: 400 EUR van 1 april 2018 tot en met 31 mei 2018, zijnde 2 maanden: 800 EUR

De huurder zou echter een betalingsachterstand van 800 EUR hebben. De totale huurinkomsten bedragen dus 0 EUR.

Woning 3:

: 500 EUR van 1 april 2018 tot en met 30 november 2018, zijnde 8 maanden: 4000 EUR

De huurder zou echter een betalingsachterstand van 2000 EUR hebben. De totale huurinkomsten bedragen 2000 EUR.

**Totaal: 2000 EUR**

-----



## PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste en tweede beklagde betekend op 10 november 2020.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te \_\_\_\_\_ op 13 november 2020 met als referentie \_\_\_\_\_

De zaak werd ingeleid op de zitting van 11 januari 2021.

De afgesproken conclusietermijnen werden bekrachtigd op 11 januari 2021 en de rechtsdag werd bepaald op 14 juni 2021.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 14 juni 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 beklagden waren aanwezig op de zitting en werden bijgestaan door hun raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

Bij toepassing van artikel 152 §1 Sv werden de termijnen om conclusies neer te leggen vastgelegd bij beslissing van 11 januari 2021.

De rechtbank houdt bij de beoordeling enkel rekening met de besluiten voor de beklagden die op 1 maart 2021 ter griffie werden neergelegd en de besluiten voor de Wooninspecteur die op 22 april 2021 werden neergelegd.

De besluiten voor de beklagden die op 12 mei 2021 ter griffie werden neergelegd en de besluiten voor de beklagden die op 14 juni 2021 op de zitting werden neergelegd worden bij toepassing van art. 152§1, derde lid Sv ambtshalve uit de debatten geweerd.

## 1. OP STRAFGEBIED

### 1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. De beklagden zijn eigenaar van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

1.1.2. Op 21 maart 2018 begaf de Wooninspecteur \_\_\_\_\_ vergezeld van \_\_\_\_\_, woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te \_\_\_\_\_ na melding door de stad \_\_\_\_\_ omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen).

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 \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ werd de woning met woonentiteiten onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing, bestaande uit een kelder, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en een zolderverdieping met hellend vlak.

Het pand omvat drie zelfstandige woningen en is opgedeeld als volgt:

- een kelder/souterrain omvattende woning -101 met badkamer, keuken, toilet, leefruimte en slaapkamer;
- een gelijkvloers omvattende woning 001 met badkamer, keuken, toilet, leefruimte en slaapkamer;
- een eerste verdieping met keuken, toilet en slaapkamer van woning 101;
- een tweede verdieping omvattende badkamer en 2 slaapkamers van woning 101;
- een derde verdieping omvattende een slaapkamer van woning 101.

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 (uitpuilende stenen in de buitendakse schouw, pluggen met ontbrekende zekeringen moeten afgeschermd worden; appartement- 101 risico op overbelasting van het circuit met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg, appartement 001 stopcontact niet vast gemonteerd, appartement 101 stopcontact niet vast gemonteerd, negatief brandverslag, niet elke bouwlaag is uitgerust met minstens één rookmelder): 33 strafpunten op het technisch verslag;
- woning -101 (vochtige keldermuren, beperkte hoogte badkamer, gebrekkige toiletfunctie, badkamer heeft geen rechtstreeks verluchting via buitenlucht; leuning aan trap naar kelder ontbreekt, inbreuk op rookmeldersverplichting; netto-vloeroppervlakte is kleiner dan 18m<sup>2</sup>): 85 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 001 (vochtige keldermuren, gebrekkige afwerkingen binnenwanden, gebrekkige toiletfunctie: in badkamer geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht; verhoogd risico op CO-vergiftiging, leuning ontbreekt naar de trap in de kelder; inbreuk op rookmeldersverplichting) 74 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 101 (vochtige keldermuren, gebrekkige afwerking binnenwanden, trap naar zolder is zeer steil met korte aantreden, gebrekkige sanitaire functie, verhoogd risico op CO-vergiftiging, leuning ontbreekt naar de trap in de kelder, inbreuk op de rookmeldersverplichting) 71 strafpunten op het technisch verslag

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woningen -101, 001 en 101 werden bewoond (stuk 4).

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woningen ongeschikt en onbewoonbaar. De woningen voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werd verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld.

Op 13 april 2018 werd door de Wooninspecteur een herstelvordering opgesteld voor het pand gelegen te

Bij besluit van de burgemeester van de stac d.d. 7 september 2018 werd de woning in de kelderverdieping, de woning op de gelijkvloerse verdieping en de woning op de eerste verdieping en zolderverdieping van het pand gelegen aan de ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 94 en 95).



verklaarde dat hij eigenaar van het pand was sinds april 2014.

Hij stelde dat het pand te goeder trouw werd gekocht. In de akte stond dat het pand een meergezinswoning met 3 wooneenheden betrof. Hij stelde dat zij zich niet bewust waren dat het pand niet vergund was.

Hij kreeg enkel melding van de huurders van de kleine gebreken (stukken 68 en 69).  
Hij bevestigde deze verklaring (stukken 73 tot 75).

Uit het proces-verbaal van inlichting d.d. 6 januari 2021 van blijkt dat het pand  
sinds 15 december 2020 niet meer werd bewoond.

Een vergunningsaanvraag is lopende. In het pand zijn de afbraakwerken gestart.  
De eigenaars hebben de intentie om het pand te verbouwen tot een ééngezinswoning.

## **1.2. BEORDELING 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.'*

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 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 tenlastelegging 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. 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.

De beklaagden verwijzen naar het conformiteitsattest van 3 december 2015 voor de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_, tweede verdieping en dak.

Zij stellen dat zij pas op 21 maart 2018 op de hoogte werden gebracht dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen.

Het conformiteitsattest vormt, ondanks de geldingsduur van tien jaar, geen afdoend bewijs van de goede staat van de woning op een later tijdstip.

Het afgeleverde attest betreft slechts een momentopname die latere aansprakelijkheid niet uitsluit.

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

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.6. De feiten van de tenlastelegging zijn voor de beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 4, 79 en 80), de technische verslagen (stukken 17 tot 30), het fotodossier (stukken 5 tot 10, 31 tot 37) en de verklaringen van \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_.

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. Dit heeft tenslotte geleid tot het besluit van onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van de gemeente \_\_\_\_\_ van 7 september 2018 (stukken 94 tot 96).

Wat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte betreft is de rechtbank van oordeel dat deze niet bewezen is.

Na de vaststellingen van de wooninspecteur hebben de beklaagden de nodige initiatieven genomen om een einde te stellen aan de verhuring van de woningen.

Gelet op de korte tijdsduur tussen de verrichte vaststellingen en de beëindiging van de huur is er geen sprake van een gewoonte.

Hiervoor worden de beide beklaagden vrijgesproken.

### **1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT**

De verhuring 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 het totaal verouderde pand behept was met ernstige gebreken.

De beklaagden dienden zich bewust te zijn van hun 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 stelt vast dat de beide beklaagden zonder ook maar enige kost te maken het totaal verouderde pand verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren. Zij dienden te beseffen dat zij de geldende regelgeving moesten respecteren wanneer zij een woning verhuren.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagden. De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

Sinds de vastgestelde inbreuken hebben de beklaagden een architect gecontacteerd om alle mogelijkheden betreffende het pand te bekijken (stukken 79 en 80). Er werd verschillende keren contact opgenomen met de dienst ruimtelijke ordening van de stad met het oog op de eventuele sloop en/of verbouwing van het pand. Op 3 augustus 2020 werd een aanvraag tot het verlenen van een omgevingsvergunning ingediend. Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad 23 oktober 2020 werd een omgevingsvergunning verleend voor het renoveren van een meergezinswoning opgesplitst in 3 entiteiten tot een hedendaagse eengezinswoning. Uit het proces-verbaal van inlichting van 6 januari 2021 blijkt dat de afbraakwerken gestart zijn.

De beklaagden verzochten de rechtbank om de gunst van opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een positief advies heeft verleend, te gelasten. De rechtbank is van oordeel dat de beide beklaagden hiervoor in aanmerking komen. De beklaagden hebben na de verrichte vaststellingen de nodige initiatieven genomen om de huur te beëindigen en gezocht om aan het pand een aangepaste bestemming te geven. Inmiddels zijn zij reeds gestart met de afbraakwerken met het oog op de renovatie van de woning. Een veroordeling zou voor de eerste beklaagde, die rechter in handelszaken is zijn sociale reclassering belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten. De tweede beklaagde beschikt over een blanco strafregister. Zij is werkzaam in in . Een veroordeling zou haar sociale reclassering in de toekomst kunnen belemmeren.

## **2. DE VERBEURDVERKLARING**

Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring wat betreft woning 3 van de som van 2.000,00 euro voor de beide beklaagden,. Het betreft 8 maanden huurgelden à 500,00 euro per maand onder aftrek van 2.000,00 euro huurgelden die niet werden betaald.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden. Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden

niet in het vermogen van de veroordeelden worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur (stuk 79) blijkt dat er huur werd betaald voor de periode van april 2018 tot november 2018 namelijk 8 maanden à 500 euro per maand en dat er een huurachterstand was van 2 000,00 euro.

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste en de tweede beklaagden uit voor een bedrag van **2.000,00 euro**.

### **3. DE HERSTELVORDERING**

3 1. De wooninspecteur stelde op 13 april 2018 voor het pand gelegen aan de  
een herstellvordering op die werd overgemaakt aan het parket.

3 2 De wooninspecteur vordert het herstel te bevelen aan de gedaagden in solidum van het onroerend goed gelegen te  
, kadastraal gekend onder  
zodat het gebouw en de erin aanwezige woning conform zijn zoals bedoeld in art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is.

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 stad 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 spijs eventueel verstel en ondanks eventuele rechtsmiddelen zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het vermogen van kantonnement.

3.3. Het herstel werd tot op heden niet uitgevoerd.

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.

Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning d.d. 23 oktober 2020 door het college van burgemeester en schepenen van de stad zijn inmiddels 9 maanden verstreken.

De beide beklaagden hebben reeds over deze periode beschikt om hun intentie te realiseren.

Rekening houdend met de reeds genoten periode wordt de termijn om herstellwerkzaamheden uit te



voeren bepaald op 10 maanden.

Er is in de huidige omstandigheden geen reden om de herstellvordering aan te passen zoals gevorderd door de beklaagden.

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

De dwangsom zal de beklaagden ertoe aanzetten om binnen de bevolen termijn de herstellwerkzaamheden uit te voeren.

De Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad worden gemachtigd om het gevorderde herstell ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven en om de kosten op hen te verhalen.

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

Er is geen reden om de kosten van de herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

#### **4. OP BURGERLIJK GEBIED**

Voor zoveel als nodig worden de burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van straffvordering 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 Straffvordering
- 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 de tweede beklagde  
en op tegenspraak ten aanzien van de Wooninspecteur.

#### **OP STRAFGEBIED**

#### **Ten aanzien van de eerste beklagde**

Verklaart de feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging, met uitzondering van de omstandigheid dat de van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklagde bewezen.

Gelast op de **opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklagde** voor de  
duur van **3 jaar**.

Veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van  
**50,00 euro**.

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

#### Ten aanzien van tweede beklagde

Verklaart de feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging, met uitzondering van de omstandigheid dat van de  
betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklagde bewezen.

Gelast op de **opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de beklagde** voor de  
duur van **3 jaar**.

Veroordeelt tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van  
**50,00 euro**.

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

Veroordeelt en tot betaling van de gerechtskosten **283,03 euro**.

#### BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw.  
en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit in hoofde van de eerste  
beklagde en de tweede beklagde voor een bedrag van **2.000,00 euro**.

#### DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de eerste beklagde en de tweede beklagde tot herstel  
van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder  
perceel nummer zodat het gebouw en de erin aanwezige woning  
conform zijn 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 stad 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.





