



Vonnisnummer / Griffienummer 21 / 1318
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 30 juli 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 17RI4682 Dossiënummer 21K000005 Notitiënummer parket

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

, wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *loco meester* -
; advocaat te

, wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *loco meester* ; *advocaat*
te

tegen:

Nr. **1589**

, geboren te op ingeschreven te ;
van Belgische nationaliteit

- *vertegenwoordigd door meester* ; *advocaat te*

Nr. **1590**

, geboren te op ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit

- *vertegenwoordigd door meester* ; *advocaat te* -

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 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,

(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 een huis gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van _____ thans eigendom van _____ om het te hebben aangekocht jegens _____ en _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op _____

1 te in de periode van 20 september 2017 tot en met 31 augustus 2018

De woonentiteit 0/2

door _____, _____, _____, geboren te _____ en _____ op _____ ten nadele van _____, geboren te _____, geboren te _____ op _____

2 te in de periode van 20 september 2017 tot en met 12 januari 2018

De woonentiteit 1/2

door _____, _____, _____, geboren te _____ op _____ ten nadele van _____, geboren te _____, geboren te _____ op _____

3 te in de periode van 20 september 2017 tot en met 31 augustus 2018

De woonentiteit 2/1

door _____, _____, _____, geboren _____ op 8 _____ ten nadele van _____, geboren _____, geboren _____ op 8 _____

Namelijk een huis gelegen te _____ bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van _____ thans eigendom van _____ en _____ elk voor de helft in volle eigendom om het in die verhouding te hebben aangekocht jegens _____ er _____ ingevolge akte verleden voor notaris _____ te _____ op 26 september 2019:

4 te in de periode van 6 maart 2019 tot en met 26 september 2019

door _____, _____, _____, geboren _____ op _____ ten nadele van _____, geboren _____, geboren _____ op _____

Beklaagden 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 gedaagden, 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 beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Woonentiteit 0/2: 20/09/2017 - 31/08/2018: 11 maanden x 386 EUR = 4.246 EUR

Woonentiteit ½: 20/09/2017 - 12/1/2018: 3 maanden x 440 EUR = 1.320 EUR

Woonentiteit 2/1: 20/09/2017 - 31/08/2018: 11 maanden x 440 EUR = 4.840 EUR

6/03/2019 - 26/09/2019: 5 x 250 EUR = 1.250 EUR

Totaal: 11.656 EUR

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste en tweede beklaagde betekend op 25 november 2020.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te op 27 november 2020 met als referentie

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

Op 11 januari 2021 werden de conclusietermijnen bepaald voor de burgerlijke partij het openbaar ministerie en de beklaagden en werd de rechtsdag bepaald op 14 juni 2021.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 14 juni 2021.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

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 werden vertegenwoordigd 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.

Uit de besluiten voor de beklaagden die op 27 april 2021 neergelegd werden ter griffie blijkt dat de besluiten van de burgerlijke partij d.d. 11.01.2021 reeds waren meegedeeld aan de beklaagden.

De besluiten voor de burgerlijke partij werden pas op 3 juni 2021 neergelegd op de griffie.

Gelet op het feit dat de beklaagden in hun besluiten van 27 april 2021 geantwoord hebben op de besluiten van de burgerlijke partij leidt de rechtbank het akkoord van partijen af dat deze besluiten in de debatten mogen blijven.

De burgerlijke partij heeft zich pas op de zitting van 14 juni 2021 aangesteld als burgerlijke partij.

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. De beklaagden waren tot 31 augustus 2018 eigenaar van het onroerend goed gelegen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van

1.1.2. Op 20 september 2017 begaf de Wooninspecteur vergezeld var 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 var er werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een ingesloten appartementsgebouw bestaande uit 3 bouwlagen omvattende 8 woonentiteiten.

Het pand kent de volgende indeling:

- gelijkvloers: woning 0/1, woning 0/2, woning 0/3 en gemeenschappelijke gang en traphal;
- 1° verdieping: woning 1/1, woning 1/2, woning 1/3 en gemeenschappelijke traphal;
- 2° verdieping: woning 2/1 – 2A, woning 2/2 – 2B, zolderruimte en gemeenschappelijke gang en traphal.

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 heeft 0 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 0/1 was niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen;
- woning 0/2 (insijpelend vocht aan het plafond in de leefruimte, vloer verzakt in de keuken, deuromlijsting badkamer/keuken is verrot, afvoer gootsteen is verstopt, er is geen deur tussen keuken en badkamer, schrijnwerk van de ramen is verweerd, niet alle ramen van de woonlokalen zijn voorzien van dubbele beglazing): 24 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 0/3 was niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen;
- woning 1/2 (elektrische voorzieningen – indicatie van een risico op elektrocutie, geen ramen of verluchtingsopeningen in de badkamer, de ramen zijn niet overal voorzien van dubbele beglazing): 31 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 1/3 was niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen;

- woning 2/1 (in de leefruimte is er aan rechtse buitenmuur lichte vochtschade, loskomende muurtegels aan de wand tussen badkamer en keuken, de verluchting van de badkamer komt uit de keuken, te weinig geaarde stopcontacten aanwezig in de keuken): 28 strafpunten op het technisch verslag;
- woning 2/2 was niet toegankelijk op het ogenblik van de vaststellingen.

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woningen 0/2, 1/2 en 2/1 werden bewoond (stukken 1 en 2).

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woningen ongeschikt.

De woningen voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werden verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld.

Op 25 oktober 2017 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

Bij besluit van de burgemeester van de stad d.d. 5 maart 2018 werden de woningen 0/2, 1/2 en 2/1 ongeschikt verklaard.

verklaarde dat hij in 2009 het pand volledig in orde had gezet en dat hij wekelijks in het pand kwam.

Hij stelde geen weet te hebben van klachten over het gebouw.

Hij verklaarde de intentie te hebben om alles te herstellen tegen het bouwverlof van de zomer van 2018 (stukken 68 tot 70).

verklaarde kennis te hebben genomen van de verklaring van haar man.

Zij wenste zich aan te sluiten bij zijn verklaring (stuk 114).

Op 8 november 2019 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woonentiteiten 0/2, 1/2 en 2/1 voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten (stukken 199 en 200).

1.1.3. De beklaagden waren tot 26 september 2019 eigenaar van het onroerend goed gelegen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van

1.1.4. Op 6 maart 2019 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 werd de woning onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een halfopen bebouwing en is opgebouwd uit een gelijkvloers en een bovenliggende verdieping en zadeldak.

Het pand kent de volgende indeling:

- gelijkvloers: een inkomhal, een woonkamer, een keuken, een badkamer en een garage;
- eerste verdieping: 3 slaapkamers en een overloop.

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 (uitvallend voegwerk schoorsteen, risico op overbelasting van de stroomkring met mogelijk kortsluiting of brand tot gevolg, risico op elektrocutie, toevoerleiding van aardgas naar gaskachel in woonkamer is onvoldoende bevestigd tegen de muur, grootste delen van het dak zijn niet geïsoleerd, loszittende stenen aan de buitenmuur) heeft 42 strafpunten op het technisch verslag;
- woning (loskomend pleisterwerk plafond slaapkamer, schade aan de achtergevel in de keuken, raam in de voorgevel van de woonkamer en in de achtergevel van de garage is verweerd, de voordeur is verweerd en kan niet luchtdicht worden afgesloten, verhoogde vochtwaarden in de onderste zone van de binnenmuur tussen de hal en de garage, binnendeuromlijsting tussen garage en inkomhal is verweerd, in de slaapkamer is er scheurvorming in de linoleum vloerbekleding, linoleum vloerbekleding op de trap naar de eerste verdieping is beschadigd, glasplaatjes van het verwarmingstoestel in de woonkamer zijn verschoven – indicatie van risico op CO-vergiftiging, de woning beschikt niet over rookmelders): heeft 82 strafpunten op het technisch verslag (stukken 1 tot 3).

Door de Wooninspecteur en de woningcontroleur werd vastgesteld dat de woning werd bewoond (stuk 3). Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur was de woning ongeschikt en onbewoonbaar. De woning voldeed niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode en werd verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld.

Op 2 april 2019 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

Bij besluit van de burgemeester van de stad d.d. 22 mei 2019 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

verklaarde dat zij nooit langs ging bij de huurders tenzij er klachten waren. Vóór de brief van 12 februari 2019 waren er volgens haar verklaring geen klachten (stuk 40).

verklaarde dat zijn vrouw meer het papierwerk deed terwijl hij voor de herstellingen zorgde. Hij bevestigde de verklaring van zijn vrouw (stuk 55).

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG

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

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

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

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

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

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

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

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

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die 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, derde lid, 1^e 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 schuldigde de hoedanigheid van een 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. Exceptie obscuri libelli.

De beklaagden moeten zich verantwoorden voor het als verhuurder ter beschikking stellen van woningen die niet voldoen aan de vereisten en normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Voor het pand gelegen aan de _____ te _____ betreft het de woonentiteiten 02, 1/2 en 2/1.

Voor het pand gelegen aan de _____ te _____ betreft dit het volledige gebouw.

Telkens wordt duidelijk melding gemaakt van de incriminatieperiode.

Het feit dat voor het pand gelegen aan de _____ te _____ geen melding wordt gemaakt welke huurders schade hebben geleden houdt niet in dat de dagvaarding onduidelijk is.

De beklaagden hebben zich op dit onderdeel van de vordering voldoende kunnen verdedigen zonder dat hun rechten geschonden werden.

Hun opmerkingen dat de tenlastelegging onduidelijk is zijn ongegrond.

1.2.6. De beklaagden beroepen zich op dwaling en onwetendheid.

Zij stellen dat zij gepensioneerde landbouwers van 86 en 83 jaar oud zijn, dat zij slechts tot 14 jaar naar school zijn geweest en dat de regelgeving inzake de kwaliteitsnormen voor hen intellectueel te hoog gegrepen en ongrijpbaar was.

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.

Het inroepen van de hoge leeftijd en/of een gebrek aan geschoolde opleiding is ter zake niet dienend.

Indien de beklaagden van oordeel waren dat de regelgeving voor hen te hoog gegrepen was dan kwam het

hen toe de nodige inlichtingen in te winnen vooraleer de woning te verhuren of verder te verhuren. De eerste beklagde was wel degelijk op de hoogte van de normen in verband met de woningkwaliteit toen hij verklaarde: *'Het pand is in 2009 helemaal vrijgekomen omwille van een procedure op vlak van woningkwaliteit. Ik heb het pand toen helemaal in orde gezet. Ik heb afvoeren van toiletten verbeterd, plafonds verlaagd....'*(stuk 68).

De beide beklagden werden per brief d.d. 27 maart 2009 van de Vlaamse overheid, dienst Wonen Vlaanderen, op de hoogte gebracht dat er in het Vlaams Gewest normen van kracht waren waaraan woningen die als hoofdverblijfplaats verhuurd worden moeten voldoen (stuk 73).

De beklagden waren geenszins onwetend. Er is evenmin sprake van dwaling in hoofde van de beide beklagden.

De beklagden kunnen niet omheen het feit dat een conformiteitsattest slechts een momentopname is. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de vastgestelde gebreken aan de beide panden ernstig waren en er niet zomaar van de ene op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beide beklagden hebben nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden.

Het moreel element is voldoende bewezen.

1.2.7. De feiten 1, 2 en 3 van de tenlastelegging zijn voor de beklagden voldoende bewezen

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 5), de technische verslagen (stukken 27 tot 42), het fotodossier (stukken 43 tot 48) en de verklaringen van
en ..

Uit de vaststellingen van de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen totaal verouderd waren en behept waren met verschillende gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Dit heeft tenslotte geleid tot het besluit van de burgemeester van de stad d.d. 5 maart 2018 waarbij de woningen 0/2, 1/2 en 2/1 ongeschikt werden verklaard.

1.2.8. Het feit 4 van de tenlastelegging is voor de beklagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur (stukken 1 tot 3), de technische verslagen (stukken 4 tot 16), het fotodossier (stukken 17 tot 21) 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 was.

Dit heeft er tenslotte toe geleid dat bij besluit van de burgemeester van de stad d.d. 22 mei 2019 de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt voldoende dat de beklagden zich gedurende een lange

tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf.

Zij hebben gedurende meerdere jaren verschillende woningen verhuurd.

Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Na de vaststellingen hebben de beklaagden de nodige initiatieven genomen met het oog op het vrijmaken van de woningen en de verkoop ervan.

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 de totaal verouderde panden behept waren 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 de totaal verouderde panden verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren.

Zij dienden te beseffen dat zij de geldende regelgeving moesten respecteren wanneer zij een woning verhuren.

De verhuringen vonden al enige tijd plaats.

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 initiatieven genomen met het oog op de vrijmaking van de woningen en de verkoop ervan.

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 panden vrij te maken en deze te verkopen.

De beiden beklaagden inmiddels 86 en 83 jaar hebben een blanco strafregister.

2. DE VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring wat betreft de woningen gelegen aan de

te

voor de som van 10.406,00 euro en voor de woning gelegen aan de

te

de som van 1.250,00 euro.

2.1. De woning gelegen aan de

te

2.1.1. Woonentiteit 02

Er wordt voor de periode van 20 september 2017 tot 31 augustus 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 11 maanden huurgelden à 386,00 euro per maand, namelijk 4.246,00 euro.

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 wordt 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.

verklaarde (stuk 49) dat zij de woning sinds 12 jaar huurde en dat zij te kampen had met vochtproblemen.

De vochtinfiltratie blijkt uit het technisch verslag (stukken 18 en 19) en het fotodossier (stukken 44 en 45). Volgens de beklaagden was het pand verlaten en was er een huurachterstal van 3 maanden (stuk 144).

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3^o 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 **3.088,00 euro**.

2.1.2. Woonentiteit 1/2

Er wordt voor de periode van 20 september 2017 tot 12 januari 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 440,00 euro per maand, namelijk 1.320,00 euro.

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 blijkt dat er onvoldoende verluchtingsmogelijkheden waren in de woning en dat er een risico was op CO-vergiftiging (stukken 29, 30 en 46).

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 **1.320,00 euro**.

2.1.3. Woonentiteit 2/1

Er wordt voor de periode van 20 september 2017 tot 31 augustus 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 11 maanden huurgelden à 440,00 euro per maand, namelijk 4.840,00 euro.

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 wordt 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 blijkt dat er onvoldoende verluchtingsmogelijkheden waren in de woning en dat de elektriciteitsvoorzieningen gebrekkig waren (stukken 37, 38, 47 en 48).

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 **4.840,00 euro**.

2.2. De woning gelegen aan de te

Er wordt voor de periode van 6 maart 2019 tot 26 september de verbeurdverklaring gevorderd van 5 maanden huurgelden à 250,00 euro per maand, namelijk 1.250,00 euro.

De beklaagden vorderen om geen verbeurdverklaring uit te spreken of minstens deze te herleiden.

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 wordt 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 (stukken 22 tot 32) blijkt dat de woning met ingang op 1 juni 2018 verhuurd werd aan _____ en _____. De maandelijkse huurprijs bedroeg 500,00 euro.

De woning was behept met verschillende ernstige gebreken (stukken 5 tot 8 en stukken 15 tot 21).

Volgens de beklaagden was er een huurachterstand van 2.250,00 euro en werd maandelijks slechts 250,00 euro betaald (stuk 40)

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 **1.250,00 euro**.

Besluit:

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 totaal bedrag van (3.088,00 + 1.320,00 + 4.840,00 + 1.250,00) **10.498,00 euro**.

3. DE HERSTELVORDERING

3.1. De wooninspecteur stelde op 25 oktober 2017 een herstelvordering op voor het pand gelegen te _____

Op 8 november 2019 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woonentiteiten 0/2, 1/2 en 2/1 voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten (stukken 199 en 200).

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

3.2. De wooninspecteur stelde op 2 april 2019 een herstelvordering opgesteld op voor het pand gelegen te _____

Hij 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 kantonement.

Uit het proces-verbaal van inlichting van de wooninspecteur d.d. 5.02.2020 blijkt dat er nog geen melding werd ontvangen van een volledig herstel.

De wooninspecteur handhaaft zijn herstellvordering.

De beklagden leveren niet het bewijs dat het gevorderde herstel werd uitgevoerd.

De overtreder of de veroordeelde die het herstel uitvoert moet dit melden aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen.

Pas na de melding van herstel zal de Vlaamse wooninspectie ter plaatse controleren.

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.

De herstellmaatregel heeft een zakelijke werking. Zij kleeft aan het goed tot wanneer het herstel wordt vastgesteld.

De herstellmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Een niet-veroordeelde eigenaar moet daardoor het herstel door de veroordeelde ondergaan of gedogen zonder dat hij zelf verplicht is om het herstel door te voeren.

Rekening houdend met de reeds genoten periode wordt de termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren bepaald op 10 maanden.

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

De dwangsom zal de beklagden 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 herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklagden in gebreke zouden blijven en om de kosten op hen te verhalen.

Om de verdere vertraging in de uitvoering van herstel 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

4.1. De vordering van de burgerlijke partij

4.1.1. De burgerlijke partij vordert:

- een schadevergoeding van 1.360,00 euro meer de vergoedende rente;
- de rechtsplegingsvergoeding van 480,00 euro.

4.1.2. De vordering is ontvankelijk

4.1.3. De huurovereenkomst nam een aanvang op 1 mei 2017.

Het pand werd volgens het rijksregister bewoond tot 12 januari 2018.

De vastgestelde gebreken hebben geleid tot de ongeschiktverklaring van de woning bij besluit van 5 maart 2018 van de burgemeester van de stad

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij diverse ongemakken en mingenot ondergaan.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt bepaald op **1.320,00 euro** meer de rente vanaf 1 december 2017 tot de dag van de volledige betaling.

Het bedrag van 1.320,00 euro meer de rente van de in hoofde van _____ en _____ verbeurd verklaarde bedragen wordt toegewezen aan de burgerlijke partij.

4.1.4. De beklaagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **520,00 euro**.

Het meer of anders gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

4.2. De vordering van de burgerlijke partij

4.2.1. De burgerlijke partij vordert:

- in hoofde gezien de nietigheid van de overeenkomst de teruggave van 49 maanden huur à 440,00 euro, namelijk 21.560,00 euro meer de rente;
- in ondergeschikte orde de teruggave van 12 maanden huur à 440,00 euro, namelijk 5.280,00 euro.
- administratiekosten voor het bedrag van 100,00 euro;
- de rechtsplegingsvergoeding van 2.400,00 euro.

4.2.2. De vordering is ontvankelijk.

4.2.3. De huurovereenkomst nam een aanvang op 1 augustus 2014 en liep tot 31 augustus 2018.

De vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 20 september 2017.

De woning had 28 strafpunten op het technisch verslag en was ongeschikt.

Dit heeft geleid tot de ongeschiktverklaring door de burgemeester van de stad _____ d.d. 5 maart 2018.

Het is niet aangetoond dat de woning reeds van bij de aanvang van de huurovereenkomst behept was met de vastgestelde gebreken.

De vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst en de teruggave van het bedrag van 21.560,00 euro wordt ongegrond verklaard.

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij diverse ongemakken en mingenot ondergaan.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt bepaald op **4.840,00 euro** meer de rente vanaf 15 maart 2018 tot de dag van de volledige betaling.

Het bedrag van 4.840,00 euro meer de rente van de in hoofde van _____ en _____ verbeurd verklaarde bedragen wordt toegewezen aan de burgerlijke partij.

4.2.4. De administratiekosten zijn gegrond voor het bedrag van **100,00 euro**.

4.2.5. De beklagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **1.170,00 euro**.

Het meer of anders gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

Voor zoveel als nodig worden de eventueel overige 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, 8 §1 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

Ten aanzien van de eerste beklagde _____ !

Verklaart de feiten 1, 2, 3 en 4 van de tenlastelegging 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, 3 en 4 van de tenlastelegging 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 **285,36 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 **10.498,00**
euro.

DE HERSTELVORDERING

Zegt voor recht dat de herstellvordering wat betreft het pand gelegen aan de
te zonder voorwerp is.

Verklaart de herstellvordering wat betreft het pand gelegen aan de te
ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de eerste beklagde en de tweede beklagde tot herstel
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.

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 Ieper door de veroordeelden en 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 stad van
ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden
en

van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de buitengewone openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden dertig juli tweeduizend en eenentwintig.

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