



Vonnisnummer / Griffienummer <b>01 / 1394</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>30 juli 2021</b>
Naam van de beklagde(n)
Systemnummer parket <b>19CO9086</b> Dossiernummer <b>21K000853</b> Notitienummer 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,

tegen:

Nr. 1602

, geboren te ) op , ingeschreven te  
van Egyptische nationaliteit, RRN

*In persoon verschenen*

Nr. 1603

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

*In persoon verschenen*

Nr. 1604

, geboren te ) op , zonder gekende  
woon- of verblijfplaats, van Portugese nationaliteit, RRN:

- VERSTEKMAKEND -

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:

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 diverse woonentiteiten in een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_ . Thans toebehorende aan de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

(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)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen

**1 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 0/1 (gelijkvloers - vooraan rechts)

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

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

**2 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 1/1 ( 1ste verdieping - achteraan rechts)

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

**3 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 oktober 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 1/2 (1ste verdieping - vooraan rechts)

**4 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 1/3 (1ste verdieping - vooraan links)

**5 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 november 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 1/4 (1ste verdieping - achteraan links)

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

**6 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 2/1 (2de verdieping - achteraan rechts)

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

**7 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 12 oktober 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 2/3 (2de verdieping - vooraan links)

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

**8 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De eerste en tweede

Kamer 2/4 (2de verdieping - achteraan links)

**B 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 diverse woonentiteiten in een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_ Thans toebehorende aan de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ om het te hebben aangekocht jegens de echtgenoten \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op 30 juni 2005.

(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)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

**1 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 0/1 (gelijkvloers - vooraan rechts)

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

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

**2 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 1/1 ( 1ste verdieping - achteraan rechts)

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

**3 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 oktober 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 1/2 (1ste verdieping - vooraan rechts)

**4 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 1/3 (1ste verdieping - vooraan links)

**5 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 18 november 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 1/4 (1ste verdieping - achteraan links)

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

**6 Te \_\_\_\_\_ in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019**

De derde

Kamer 2/1 (2de verdieping - achteraan rechts)

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

7 Te in de periode van 12 oktober 2018 tot 31 maart 2019

De derde

Kamer 2/3 (2de verdieping - vooraan links)

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_) of

8 Te in de periode van 17 september 2018 tot 31 maart 2019

De derde

Kamer 2/4 (2de verdieping - achteraan links)

De eerste en tweede beklagde worden 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 e 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)

Berekening vermogensvoordeel (met maanden telkens van de ene maand tot en met de andere maand): de afgesproken huurprijs tussen tweede beklagde en derde beklagde bedroeg 1.500 EUR/m. Gedurende 7 maanden (van sept 2018 tot maart 2019) verkregen eerste en tweede beklagde samen elke maand 1.500 EUR/m.

- september 2018 - maart 2019. 7m x 1.500,00 EUR/m = **10.500 EUR/m**

## PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste beklagde betekend op 19 mei 2021.

Gelet op de dagvaarding aan de tweede beklagde betekend op 19 mei 2021.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid \_\_\_\_\_ op 21 mei 2021 met als referentie

Gelet op de dagvaarding aan de derde beklagde betekend op 28 april 2021 overeenkomstig artikel 40, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek.

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

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklagde was aanwezig op de terechtzitting en werd gehoord in haar middelen.

De tweede beklagde was aanwezig op de terechtzitting en werd gehoord in zijn middelen.

De derde beklagde was niet aanwezig op de terechtzitting.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging.

## 1. OP STRAFGEBIED

### 1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. De eerste en tweede beklaagden zijn eigenaar van het gebouw gelegen te  
en bekend op het kadaster onder  
met een oppervlakte van

1.1.2. De wooninspecteur werd op 17 september 2018 door de stad gecontacteerd omwille van  
een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ter beschikking stellen die niet voldoen aan  
de minimale kwaliteitsnormen)

Op 18 december 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van  
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen op 12 november 2018 afgeleverd door de  
politierechter te Brugge.

Aan de aanwezige bewoners werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.  
Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de  
nodige vaststellingen te doen (stukken 1 tot 2).

Het pand betreft een rijwoning en omvat 3 volwaardige verdiepingen.

Het pand kent de volgende indeling:

- op het gelijkvloers centraal een inkom met traphal met gemeenschappelijke ruimten;
- op het gelijkvloers rechts vooraan bevindt zich kamer 0/1;
- op de eerste verdieping bevinden zich 4 kamers rond een centrale traphal:  
kamer 1/1, kamer 1/2, kamer 1/3 en kamer 1/4;
- op de tweede verdieping (gedeeltelijk onder hellend dak):  
kamer 2/1, kamer 2/2, kamer 2/3, kamer 2/4.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op  
gebreken die een invloed hebben op alle woontiteiten in het pand, het gebouw heeft  
16 strafpunten:
  - \* vochtige keldermuren;
  - \* de gaskookplaat achteraan in de keuken was aangesloten met een elastomeren gasslang  
verlengd met een flexibel die enkel mag gebruikt worden voor de aansluiting van watertoevoer;
  - \* niet alle ramen van de woonlokalen zijn voorzien van dubbele beglazing;
  - \* het gebouw beschikt niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.
- kamer 0/1 (gelijkvloers rechts vooraan) heeft 58 punten op het technisch verslag;
- kamer 1/1 (eerste verdieping achteraan rechts) heeft 61 punten op het technisch verslag;
- woning 1/2 (eerste verdieping vooraan rechts) heeft 60 punten op het technisch  
verslag;
- woning 1/3 (eerste verdieping vooraan links) heeft 60 punten op het technisch  
verslag;

- woning 1/4 (eerste verdieping achteraan links) heeft 60 punten op het technisch verslag;
  - woning 2/1 (tweede verdieping achteraan rechts) 96 punten op het technisch verslag;
  - woning 2/2 (tweede verdieping vooraan rechts) heeft 90 punten op het technisch verslag;
  - woning 2/3 (tweede verdieping vooraan links) heeft 90 punten op het technisch verslag;
  - woning 2/4 (tweede verdieping achteraan links) heeft 97 punten op het technisch verslag;
- 
- de gebreken aan de gemeenschappelijke badfunctie: 7 punten op het technisch verslag;
  - de gebreken aan de gemeenschappelijke toiletfunctie: 9 punten op het technisch verslag;
  - de gebreken aan de gemeenschappelijke keukenfunctie: 9 punten op het technisch verslag;

De kamer 0/1 werd bewoond door \_\_\_\_\_, kamer 1/1 werd bewoond door \_\_\_\_\_,  
kamer 1/2 werd bewoond door \_\_\_\_\_, kamer 1/3 werd bewoond door \_\_\_\_\_,  
kamer 1/4 werd bewoond door \_\_\_\_\_, kamer 2/1 werd bewoond door \_\_\_\_\_,  
kamer 2/2 werd bewoond door \_\_\_\_\_, kamer 2/3 werd bewoond door \_\_\_\_\_, kamer 2/4 werd bewoond door \_\_\_\_\_.

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur voldeden de boven vermelde woonentiteiten niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Er werden inbreuken vastgesteld op artikel 4.2.1.7° en 6 1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.1.4. Op 22 januari 2019 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_

1.1.5. Tijdens haar verhoor op 5 februari 2019 verklaarde de eerste beklagde dat zij niets kon verklaren omdat haar man, de tweede beklagde zich met alles bezighield.

Tijdens zijn verhoor op 5 februari 2019 verklaarde de tweede beklagde dat hij sinds 2005 samen met zijn vrouw eigenaar is van het gebouw.

Hij verklaarde dat hij in 2017 aanvankelijk de bedoeling had om het gebouw te verkopen voor een nieuwbouwproject. Dit is niet doorgegaan.

Daarna nam hij de beslissing om het pand te verhuren.

Hij verklaarde dat hij moeilijkheden heeft gehad met een huurder die een en ander heeft beschadigd.

Hij nam de beslissing om de woning in orde te brengen en de ongeschiktheid op te lossen.

Hij verklaarde dat hij een advertentie had geplaatst om te verhuren via \_\_\_\_\_. Toen is \_\_\_\_\_ gekomen die hem vroeg om de woning te mogen huren als tweede verblijf.

De woning was op 20 maart 2018 in orde en sindsdien huurde \_\_\_\_\_ de woning.

Bij een bezoek stelde de tweede beklagde vast dat hij een lange eettafel bestemd voor veel mensen had gezien en dat er in elke kamer een bed stond.

Hij stelde kennis genomen te hebben van de herstellvordering en stappen te zullen nemen om de huurders op te zeggen. Hij verklaarde de woning terug te zullen herstellen tot een eengezinswoning en terug contact op te nemen wanneer de situatie hersteld was (stuk 136)

Tijdens zijn verhoor op 11 maart 2019 verklaarde de derde beklagde dat hij werkte als teamleider van de Portugese arbeiders van \_\_\_\_\_

Hij diende voor deze onderneming op zoek te gaan naar huisvesting voor de werknemers.

Op de site \_\_\_\_\_ zag hij publiciteit voor de woning in \_\_\_\_\_

Hij deelde de eigenaar mee dat hij de woning wenste voor Portugese arbeiders.

De eigenaar verklaarde hem dat dit geen probleem was. Zij kwamen tot een akkoord en het contract werd later ondertekend. De maandelijkse huurprijs bedroeg 1.500,00 euro.

Hij stelde dat hij als teamleider wekelijks naar de woning ging.

Hij verklaarde dat de overeenkomst in onderling akkoord werd beëindigd en dat de arbeiders tegen het einde van de maand maart de woning zouden verlaten (stuk 157) hetgeen bevestigd werd door de tweede beklagde (stuk 159).

1.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 5 december 2019 ging de wooninspecteur \_\_\_\_\_, vergezeld van \_\_\_\_\_, woningcontroleur ter plaatse (stukken 175 tot 178)

Voor het gebouw en de woning werden geen gebreken vastgesteld.

1.1.7. Op 16 maart 2021 stelde de wooninspecteur \_\_\_\_\_ een proces-verbaal van inlichting op

Hij bevestigde dat het pand op 5 december 2019 in gebruik was als ééngezinswoning en dat alle woningkwaliteitsgebreken waren weggewerkt.

De wooninspecteur stelde dat de strafbaarstelling vanaf 1 januari 2021 gewijzigd werd.

Hij maakte in het proces-verbaal een opsomming van de gebreken die tot de categorie II of III behoren en die strafbaar blijven (stuk 179).

## 1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

### 1.2.1. Strafbaarstelling overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen

1.2.1.1. 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 mensenwaardige 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.

1.2.1.2. 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 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 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 '*

1.2.1.3. 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)

Het is niet zo dat de feiten die dateren van vóór 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt dat de beklaagden enkel schuldig kunnen worden verklaard als de feiten zowel op grond van het voorheen van toepassing zijnde artikel 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode als op grond van het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen strafbaar zijn.

1.2.1.4. 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.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie 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

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren. (Vgl. Cass. 7 juni 2016, P.15.0135).

De gebreken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de voorheen gemaakte vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken op de categorieën II en III uitmaken.

### 1.2.2. Tenlastelegging A1 tot A8 ten aanzien van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde

1.2.2.1. Wat betreft het moreel bestanddeel van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist. Dit betekent dat de verhuurder of de terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg verweten kan worden zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden. Wanneer de beklaagden van oordeel waren dat de derde beklaagde de bestemming van de afgesloten huurovereenkomst niet respecteerde dan dienden zij de nodige maatregelen te treffen.

De afgesloten huurovereenkomst met de derde beklaagde werd pas op 31 maart 2019 beëindigd.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen

1.2.2.2. De feiten van de tenlastelegging A1 tot A8 zijn voldoende bewezen voor de eerste en tweede

beklaagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (stukken 1 tot 6, 179 en 180), de technische verslagen (stukken 22 tot 113), het fotodossier (stukken 114 tot 126) en de verklaringen van de beklaagden (stukken 133 en 136).

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken (gasinstallatie, ontbreken leuningen aan keldertrap, ontbreken van toevoer warm en koud water lavabo, niet aanwezig zijn van voldoende rookmelders, overloop op de verdiepingen is onveilig, netto woonoppervlakten voldoen niet aan de minimale normen, afdekplaatsjes stopcontacten ontbreken.. ..) en derhalve ongeschikt waren

Het feit dat de beklaagden naderhand 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.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beide beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de woning en de kamers gedurende een lange periode aan verschillende personen werden verhuurd.

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

### **1.2.3. Tenlastelegging B1 tot B8 ten aanzien van de derde beklaagde**

1.2.3.1. Wat betreft het moreel bestanddeel van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist.

Dit betekent dat de verhuurder of de terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg verweten kan worden zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om ter beschikking gesteld te mogen worden. Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

1.2.3.2. De feiten van de tenlastelegging B1 tot B8 zijn voldoende bewezen voor de derde beklaagde.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (stukken 1 tot 6, 179 en 180), de technische verslagen (stukken 22 tot 113), het fotodossier (stukken 114 tot 126), de verklaringen van de eerste en tweede beklaagden (stukken 133 en 136), de verklaring van de derde beklaagde (stuk 157).

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken (gasinstallatie, ontbreken leuningen aan keldertrap, ontbreken van toevoer warm en koud water lavabo, niet aanwezig zijn van voldoende rookmelders, overloop op de verdiepingen is onveilig, netto woonoppervlakten voldoen niet aan de minimale normen, afdekplaatsjes stopcontacten ontbreken.....) en derhalve ongeschikt waren

Het feit dat de eerste en tweede beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De derde beklaagde heeft na de verrichte technische vaststellingen toch nog de woningen(kamers) ter

beschikking gesteld.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen

Uit het strafdossier blijkt dat de derde beklaagde zich gedurende een lange tijd schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf en dat de woning en de kamers gedurende een lange periode aan verschillende personen werden ter beschikking gesteld

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

### 1.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

#### 1.3.1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

#### en de tweede

#### beklaagde

Het openbaar ministerie vorderde voor de beide beklaagden een geldboete van 500,00 euro waarvan 250,00 euro effectief.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A8 zijn de uitvoering van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één 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 beklaagden dienen 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 kan zich niet ontdoen van de indruk dat de beklaagden met minimale kosten en inspanningen de bestaande, weliswaar verouderde, panden verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren.

Zij dienden te beseffen dat zij de geldende regelgeving met eerbiediging van het grondrecht van een menswaardige huisvesting moeten respecteren wanneer zij woningen verhuren.

Pas na controle hebben de beklaagden de nodige initiatieven genomen om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren en de vastgestelde gebreken weg te werken.

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.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagden sinds de vastgestelde inbreuken herstellingswerken hebben laten uitvoeren om aan de gebreken te verhelpen.

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels

met uitstel voor de beide beklaagden een passende straf is om de beklaagden de ernst van de feiten te doen inzien en hen ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

### 1.3.2. Ten aanzien van de derde beklaagde

Het openbaar ministerie vorderde voor de beklaagde een geldboete van 500,00 euro waarvan 300,00 euro effectief.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen B1 tot B8 zijn de uitvoering van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf dient te worden opgelegd, namelijk de zwaarste

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

De beklaagde diende zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als ter beschikkingsteller .

De verhuurde en ter beschikking gestelde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit .

De beklaagde diende te beseffen dat hij de geldende regelgeving met eerbiediging van het grondrecht van een menswaardige huisvesting moet respecteren wanneer hij woningen ter beschikking stelt.

Pas na de controle werd de huurovereenkomst met de eerste en tweede beklaagden beëindigd op 31 maart 2019.

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.

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van de derde beklaagde.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

### 1.4. DE VERBEURDVERKLARING

1.4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de som van 10.500,00 euro voor de eerste en de tweede beklaagden.

1.4.2. De beklaagden vorderen de afwijzing van de verbeurdverklaring van de ontvangen huurgelden.

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 veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagden de nodige inspanningen hebben geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **5.250,00 euro**.

1.4.3. 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 beklagde en de tweede beklagde uit voor een bedrag van **5.250,00 euro**.

## 2. DE HERSTELVORDERING

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering van de wooninspecteur voor het pand gelegen te  
zonder voorwerp is.

## 3. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen worden 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, 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 65 Sw.
- 1, 8 §1 W 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

**op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklagde  
beklaagde**

**en bij verstek ten aanzien van de derde beklagde**

**en de tweede**

OP STRAFGEBIEDTen aanzien van de eerste beklagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A8 voor de eerste beklagde bewezen.

Veroordeelt de eerste beklagde voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van **8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

**- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,**

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

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

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

Veroordeelt en hoofdelijk tot het betalen van de gerechtskosten van **295,28 euro**.

Ten aanzien van de tweede beklagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A8 voor de tweede beklagde bewezen.

Veroordeelt de tweede beklagde voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van **8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklagde nog geen

veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.000,00 euro effectief, namelijk 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van 200,00 euro , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,00 euro .

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

#### Ten aanzien van de derde beklagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B1 tot B8 voor de derde beklagde bewezen,

Veroordeelt de derde beklagde voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 2.800,00 euro effectief, namelijk 350,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van 200,00 euro , namelijk







Voor eensluidende kopie afgegeven  
aan het Openbaar Ministerie, voor  
bestuurlijke doeleinden (kosteloos).

Rep. 645

Tegen hoger vermeld kennis werd hoger  
beroep ingesteld door en  
dat 25/8/21

1/4 | 22