

O.A.

Afdeling Alleen  
ten Voorzitte  
van de Raad  
van de Hof  
van Brussel  
van de Hof  
van Brussel

Datum van uitspraak <b>1 juni 2017</b>
Dossienaam
Notienummer parket <b>HV. 66.RW.100200/14</b>

Vonnisnummer/ Griffienummer

**0051718 / 2017**

# Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op

## Vonnis

bij verstek

52<sup>ste</sup> kamer

Ref. Griffie : 10 - 11 - 13

OR : /

PK : Mevr. Vercaere

INZAKE VAN :

**De Heer Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde, in naam van zijn ambt**

TEGEN :

op  zonder gekend beroep, geboren te   
op  , wonende te  Zaventem,

**052699**

die niet verscheen.

Beklaagde.

**TENLASTELEGGINGEN**

**Beklaagd van**

In het gerechtelijk arrondissement Brussel,  
tussen 1 november 2011 en 17 maart 2015,

op het perceel gelegen te  kadastraal gekend als   
 , eigendom van   
krachtens een akte van  verleden door notaris  te

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk:

1. tussen 1 november 2011 en 17 maart 2015,  
op het huisnummer  : 4 woonegelegenheden in een meergezinswoning  
(HV.66.RW.100200/14)

2. tussen 2 december 2011 en 17 maart 2015,  
op het huisnummer  : 1 woonegelegenheden  
(HV.66.RW.101600/14)

**Vordering in toepassing van artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek:**

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 64.470 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

**Woning met huilsnummer :**

Woning verhuurd vanaf 1/11/2011, minstens tot 17/3/2015, huishuur 890 euro per maand: 41 maanden x 890 euro = 36.490 euro

Woning verhuurd vanaf 12/4/2013, minstens tot 17/3/2015, huishuur 600 euro per maand, uit de verklaringen van de huurder kunnen we afleiden dat hij ongeveer de helft van de maanden betaalde: 24 maanden/2 x 600 euro = 7.200 euro

Totaal: 36.490 euro + 7.200 euro = 43.690 euro

**Woning met huilsnummer :**

Verhuurd vanaf 2/12/2011, minstens tot 24/7/2014, huishuur 650 euro per maand: 31 maanden x 650 euro = 20.150 euro

Verhuurd vanaf 1/3/2015, minstens tot 17/3/2015, huishuur 630 euro per maand: 1 maand x 630 euro = 630 euro

Totaal: 20.150 euro + 630 euro: 20.780 euro

**Algemeen totaal: 43.690 euro + 20.780 euro = 64.470 euro**

\*\*\*

**IN AANWEZIGHEID VAN:**

**DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert-II-laan 19 bus 22,

**EISER TOT HERSTEL**,

Vertegenwoordigd door Mr. Philippe Declercq, advocaat (balle Leuven),

\*\*\*\*\*

**Dagvaarding overgeschreven op het hypotheekkantoor van**  
**i onder ref. nr.**

**op**

\*\*\*\*\*

Procedure:

Gezien de rechtstreekse dagvaarding om voor de correctionele rechtbank te verschijnen, overgeschreven overeenkomstig art. 20 van de Vlaamse Wooncode op het hypotheekkantoor van                    op                    onder ref

De zaak wordt behandeld op 3 mei 2017.

Beklaagde                    verschijnt niet, hoewel rechtsgeldig gedagvaard.

Voor DE WOONINSPECTEUR, eiser tot herstel, wordt gepleit door Mr. Philippe DECLERCO, advocaat. Hij legt een conclusie en een stukkenbundel neer.

Voor het openbaar ministerie wordt gevorderd door mevrouw Vercarre, substituut-procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde.

\*\*\*

De feiten:

Beklaagde is eigenaar van de woning gelegen op het perceel te                    kadastraal gekend als                   

Het gaat om een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden in gesloten bebouwing. In het hoofdgebouw zijn er twee woonentiteiten                    en                    op de eerste verdieping. Het appartement op het gelijkvloers heeft het huisnummer                    Er ligt tevens één woonentiteit (                    ) op de eerste verdieping in de middenbouw. Achteraan zijn er nog twee kleine woningen                    en                    .

Er waren vermoedens dat het pand niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode, wat aanleiding gaf tot een onderzoek van het pand door de Wooninspectie Vlaams-Brabant op 24 juli 2014. Het pand valt onder toepassing van het begrip "zelfstandige woning" in de zin van de Vlaamse Wooncode.

Er werden verschillende gebreken vastgesteld aan het gebouw, waaronder:

- Elektriciteitsteller en veiligheidsinstallatie met zekeringen en verliesstromschakelaar zijn niet toegankelijk,
- De hoofdkraan van het water is niet toegankelijk.

Het gebouw kreeg een totaal van 18 strafpunten.

Er werden ook meerdere gebreken vastgesteld aan de woning, zoals

- Vochtigheid door insijpelend vocht met matige schimmelvorming,
- Vocht in de buitenmuren,
- Tekortkomingen aan ramen of deuren,
- Gebrekkige gootsteen in keuken, kraan niet volledig afsluitbaar,
- Onvoldoende ventilatie badkamer,
- Ontbrekende brievenbus of bel,
- Inbreuken rookmeldersverplichting.

De woning kreeg een totaal van 46 strafpunten en is ongeschikt.

De woning is, zonder de gebreken, geschikt voor bewoning door maximaal twee personen. Aangezien ze wordt gewoond door vier personen, is ze onaangepast.

Men stelt vast dat de woning wordt gewoond door vier personen:

dus verhuring, hetzij terbeschikkingstelling. De heer \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ . Er is verhuurder is \_\_\_\_\_ verklaart dat hij huurt, de

Voorts wordt een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld (opdeling zonder vergunning).

Op 22 december 2014 wordt de woning ongeschikt verklaard door de burgemeester van Zaventem.

\*\*\*

Aangezien de bewoning na het plaatsbezoek van de inspectie op 24 juli 2014 wordt voortgezet, zoals blijkt uit een nieuw huurcontract voor het pand \_\_\_\_\_ dat door het OCMW van \_\_\_\_\_ aan de Wooninspectie werd meegedeeld, wordt op 17 maart 2015 een nieuw plaatsbezoek afgelegd.

Op dat moment blijken er zeven personen ingeschreven te zijn in het rijksregister op het adres in kwestie, terwijl dezelfde gebreken aan het gebouw worden vastgesteld, dat dus opnieuw 18 strafpunten krijgt. Met betrekking tot de woning worden meerdere gebreken vastgesteld en deze krijgt nu 40 strafpunten en is derhalve ongeschikt.

Op 17 maart 2015 wordt de woning nog steeds bewoond door vier personen terwijl ze maximaal voor twee personen geschikt is: ze is dan ook onaangepast. Men stelt vast dat ze nog altijd wordt verhuurd, dan wel ter beschikking gesteld.

\*\*\*

Op 14 april 2014 wordt een aanvankelijk PV opgesteld door de Wooninspectie Vlaams Brabant na een melding door de lokale politie van PZ Zaventem omtrent een vermoeden van

misdrijf, te weten het verhuren van een studio die niet voldoet aan de huidige minimale kwaliteitsnormen.

Er zijn op dat moment vijf personen op het adres ingeschreven volgens het Rijksregister.

Bij de vaststellingen worden aan het gebouw meerdere gebreken vastgesteld, waardoor het een totaal van 15 strafpunten krijgt.

Woning was niet toegankelijk, maar heeft wel minstens 15 strafpunten omwille van de gebreken van het gebouw. Hetzelfde geldt voor de woningen , en die ook elk minstens vijftien strafpunten oplopen.

Wel toegankelijk was woning (eerste verdieping, hoofdgebouw vooraan links). Aldaar werden tal van gebreken vastgesteld:

- Vocht kelder,
- Gebreken aan trappen en overloop,
- Sanitair, warmwaterboiler in de kelder buiten werking,
- Gootsteen niet aanwezig,
- Sanitair, douchecabine niet aangesloten op wateraanvoer
- Rookmelders ontbreken,
- Enz...

De bezettingsnorm van de woning is 0 personen. Dat betekent dat de woning, zonder de gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte, geschikt zou zijn voor bewoning door 0 personen.

De woning heeft een totaal van 107 strafpunten en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar.

Op het ogenblik van de vaststelling is de woning verhuurd, dan wel ter beschikking gesteld.

Aangezien op 14 januari niet alle woonentiteiten toegankelijk waren begeeft de inspectie zich opnieuw ter plaatse op 25 februari 2014, wat toelaat vaststellingen te doen in woning . Er werden verschillende gebreken vastgesteld die resulteerden in 64 strafpunten.

De vijf woonentiteiten worden op 23 mei 2014 ongeschikt verklaard door de burgemeester van Zaventem. Nadien wordt de bewoning echter ongestoord voortgezet.

\*\*\*

Op 17 maart 2015 worden opnieuw vaststellingen gedaan. Er worden tal van gebreken vastgesteld aan het gebouw, wat resulteert in 16 strafpunten. Ook aan alle woningen worden gebreken vastgesteld en ook zij krijgen tal van strafpunten.

\*\*\*

Beklaagde wordt uitgenodigd voor verhoor, maar komt nooit opdagen.

In rechte, wat de strafvordering betreft:

1.

Artikel 5 van de Vlaamse wooncode bepaalt de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen.

Aan beklaagde wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woningen te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode, en dit met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt. De inbreuken zijn strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode.

2.

Dat zich ernstige kwaliteitsgebreken voordeden aan de woonruimten die werden ter beschikking gesteld voor bewoning, werd vastgesteld bij een proces-verbaal met bijzondere bewijswaarde.

De woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode raken de openbare orde daar zij een garantie moeten bieden voor eenieder op een gezonde, menswaardige en veilige woonst zodat zij kaderen in het respect voor en het realiseren van het fundamenteel recht van eenieder op een behoorlijke huisvesting.

Beklaagde heeft op geen enkel moment de vastgestelde gebreken betwist, erger nog, hij heeft zich zelfs nooit verwaardigd in te gaan op uitnodigingen voor verhoor.

4.

De feiten van de tenlastelegging zijn ruimschoots bewezen door de elementen van het strafdossier, zoals hiervoor samengevat.

Het staat ook vast dat beklaagde een gewoonte maakte van het verhuren van woningen die niet voldeden. Na het optreden van de Wooninspectie, en zelfs na de ongeschiktverklaring door de burgemeester, bleef hij onverstoort verhuren.

Alle feiten die het voorwerp uitmaken van de tenlasteleggingen 1 en 2 zijn overeenkomstig artikel 65 Sw. door één enkele straf te beteugelen, nu ze de uiting zijn van eenzelfde misdadig opzet.

5.

De hierna bepaalde straftoemeting is aangepast aan de zwaarwichtigheid van de feiten. Beklaagde verhuurt ongeschikte woningen, en maakt daarvan een bron van inkomsten, en dit op de kap van mensen die meer dan waarschijnlijk weinig keuze hebben.

Naast de ernst van de feiten is ook rekening te houden met de persoonlijkheid van beklaagde. We hebben hier te maken met iemand die duidelijk hardleers is, zich niet stoort aan de interventies van de inspectiediensten of van de gemeentelijke autoriteiten, zich onaantastbaar waant en arrogant zijn gang blijft gaan.

De hierna bepaalde bestraffing zal beklaagde mogelijk doen inzien dat zijn handelwijze niet te eeuwigden dage ongestraft kan blijven.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk lastens beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit belegde voordelen.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op het geheel van huurgelden die de verhuurder heeft ontvangen terwijl de woning of kamer die niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mocht verhuurd worden. Aangezien een woning of kamer die niet aan de kwaliteitsnormen voldoet niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Daar de ontvangen huurgelden vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagden kunnen worden teruggevonden, worden ze door de rechtbank begroot bij equivalent.

De berekeningswijze van het openbaar ministerie (zie hiervoor) kan worden bijgetreden; er mag worden aangenomen dat het om een absoluut minimale raming gaat.



In rechte, wat betreft de herstellvordering van de Wooninspecteur:

De Wooninspecteur stelt een herstellvordering in op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode.

Die vordering is gegrond en kan integraal worden ingewilligd.

De herstelmaatregel zoals gevorderd door de Wooninspecteur vindt haar grondslag in de bewezen feiten en is noodzakelijk om de gevolgen van het bewezen misdrijf teniet te doen.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de eraan verbonden maatschappelijke belasting, alsmede gelet op het langdurig in gebreke blijven van beklaagden, is het gepast de uitvoering van het bevoien herstel te koppelen aan een dwangsom, te voorzien in een ambtshalve uitvoering door het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen en het bevoien herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Daarenboven is het gepast de eiser tot herstel te machtigen de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklaagden, indien deze niet tijdig overgaan tot uitvoering van de herstelmaatregel.

**OM DEZE REDENEN****DE RECHTBANK**

Gelet op de artikelen:

- 130, 153, 154, 162, 182, 185, 186, 189, 190, 194, 195, 203 § 3 van het Wetboek van Strafvordering;
- 25, 38, 40, 42.3°, 43bis, 65 en 100 van het Strafwetboek;
- 4 van de Wet van 17 april 1878 (V.T. Sv.)
- 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd bij wet van 26 juni 2000, en bij wet van 7 februari 2003 en bij wet van 28 december 2011,
- 2, 4 van de wet van 26 juni 2000,
- 5, 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1° van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
- 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986, zoals gewijzigd;
- 91, lid 2 en 148 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;

- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,

**RECHTDOENDE BIJ VERSTEK t.a.v. beklaagde WATERLOT,  
RECHTDOENDE NA TEGENSPRAAK t.a.v. de elser tot herstel, DE  
WOONINSPECTEUR,**

Veroordeelt beklaagde uit hoofde van de enige tenlastelegging,  
onderdelen 1 en 2 vermengd tot:

- een gevangenisstraf van **EEN JAAR**,
- een geldboete van **TIENDUIZEND EURO**,

de geldboete van 10.000 euro bij toepassing van de wettelijke opdeclemen te verhogen tot:  
10.000 x 6 = **ZESTIGDUIZEND EURO**, en bij gebreke van betaling binnen de wettelijke  
termijn te vervangen door een vervangende gevangenisstraf van **EEN MAAND**;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen  
42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **64.470,00 EUR**, bij equivalent, zijnde het  
vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt beklaagde tot betaling van de bijdrage van **25 EURO**, gebracht bij toepassing  
van de wettelijke opdeclemen op **200 EURO**, overeenkomstig art. 29 van de wet van 1  
augustus 1985;

Veroordeelt beklaagde bovendien tot betaling van een vergoeding van **50 EURO**, na  
indexatie gebracht op **51,20 EURO**, overeenkomstig artikelen 91 lid 2 en 148 van het K.B.  
van 28 december 1950, zoals gewijzigd bij K.B. van 13 november 2012;

\*\*\*

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond;

Dienvolgens:

Veroordeelt beklaagde om aan het goed gelegen te  
, kadastraal gekend als

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt hem deze herstelmaatregel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de uitspraak van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 250 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 250.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de gestelde termijn, machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien; zegt dat beklaagde in dat geval alle kosten zal moeten dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklaagde;

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

\*\*\*

#### Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaardingen vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van beklaagde.

\*\*\*

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van de strafvordering, op heden in totaal bedragende 34,17 EUR.

Houdt de burgerlijke belangen aan, bij toepassing van artikel 4 van de wet van 17 april 1878 (V.T.Sv.);

**Wat de onmiddellijke aanhouding betreft :**

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering strekkende tot het bekomen van de onmiddellijke aanhouding van de veroordeelde:

—————

Daar de veroordeelde niet verscheen is de kans reëel dat hij zou pogen zich te onttrekken aan de tenuitvoerlegging van de opgelegde straf.

Bij toepassing van artikel 33 § 2 van de wet van 20 juli 1990 aangeduld door de voorzitter;

**DE RECHTBANK :**

Beveelt de onmiddellijke aanhouding van de veroordeelde:

—————

\*\*\*

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 1 juni 2017 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

M. Moeremans

ondervoorzitter

In aanwezigheid van M. Vandeborne,

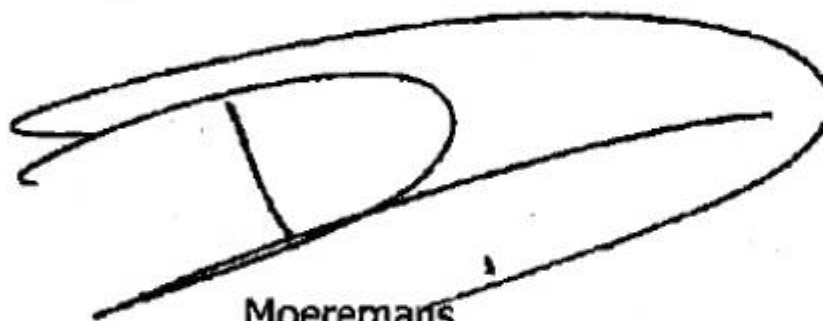
substituut-procureur des Konings bij het parket  
Halle-Vilvoorde.

Met bijstand van Mevr. De Roeck

griffier



De Roeck



Moeremans