



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 april 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO4871 Dossiernummer 21N002179 Notitienummer parket

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N

op tegenspraak voor beklaagde sub 1, bij verstek voor
beklaagden sub 2 en 3

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren ref 10-11-13 OM : Mevr

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen

1. ⁵¹⁴⁶³
; RRN
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
kleermaakster
ingeschreven te _____

beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____
2. ⁵¹⁴⁶⁴
RRN
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
ZAAKVOERDER
ingeschreven te _____

beklaagde, die verstek laat gaan.
3. ⁵¹⁴⁶⁵
met maatschappelijke zetel gevestigd te _____ KBO

beklaagde, die verstek laat gaan.

TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

- op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
en _____ voor de geheelheid eigendom van de _____ (KBO:
) ingevolgd de akten verleden door notaris _____ te _____ ;
- bij akte van openbare verkoop dd. 12/06/2019, verleden door notaris _____ te _____
waarbij de _____ en de _____, elk voor de helft als volle
eigenaar, deze onroerende goederen aankocht van de huwgemeenschap _____
 - bij akte van afstand door _____ dd. 06/11/2019, verleden door notaris _____
te _____; waarbij de _____ voor de geheelheid volle eigenaar werd.

A) een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

Te

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk een woning die ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar

1 in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 11 juni 2019

door

2 in de periode van 21 juli 2020 tot en met 3 november 2020

door

en

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 31 januari 2019, geactualiseerd op 22 februari 2021, waarbij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente zich heeft aangesloten op 11 februari 2019.

Vordering tot verbeurdverklaring:

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 10.000 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf onder tenlastelegging A.1 zijn verkregen

en

De Wooninspecteur

handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Diestsevest 6 bus 93.

eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester
, advocaat te

loco meester

**Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van
20/07/2021-06927, op 12 augustus 2021 ref.**

**op 20 juli 2021 ref. 53-T-
en op 19 augustus 2021 ref.**

PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

De beklaagden , zijn niet verschenen hoewel ze rechtsgeldig werden gedagvaard

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1.

Het dossier heeft betrekking op het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als en

2.

Op 20 augustus 2018 werden op het adres van voormeld onroerend goed vastgesteld dat zowel het gebouw als de daarin aangetroffen entiteiten niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

3.

De bewoners zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft wc, bad, douche en kookgelegenheid, zodat werd vastgesteld dat de woonentiteiten voldeden aan de definitie van "kamer" cfr. artikel 2 §1 10 bis van de Vlaamse Wooncode.

Ingevolge de technische vaststellingen werden volgende strafpunten toegekend:

- 42 strafpunten aan het gebouw,
- 109 strafpunten woning 0001 - ongeschikt bevonden.

De woning is ten gevolge al deze gebreken onbewoonbaar.

Uit het vonnis van de Vrederechter te Meise van 10 januari 2019 blijken oa de volgende elementen. Beklaagde had een procedure van uithuiszetting opgestart tegen de huurders/bewoners. Uit dit vonnis blijkt dat beklagde in september 2017 was overeengekomen met de heer en mevrouw dat laatsten de woning mochten betrekken. Volgens het feitenrelaas in het vonnis zou er geen plaatsbeschrijving, huurovereenkomst noch huurwaarborg zijn vastgelegd. Op het moment van de behandeling van de zaak woont het koppel nog steeds in de woning. Het staat vast dat vanaf 1 oktober 2017 de woning werd betrokken door het koppe en . Zij zouden 10.000 EUR hebben betaald

en sinds september 2018 betalen ze geen huur meer. Sinds 11 januari 2019 zouden zij de woning moeten verlaten hebben. De Vrederechter is van oordeel dat de woning met haar 109 strafpunten ongeschikt en onbewoonbaar is.

De woning werd onbewoonbaar verklaard op 11 oktober 2018.

In 2019 bleek het gezin dat de woning huurde nog altijd ingeschreven te zijn op het adres.

4.

Het onroerend goed werd verkocht op 12 juni 2019 oa aan derde beklagde nadat er een beslag werd gelegd op de goederen ten verzoeken van het Vlaams Woningfonds.

5.

Op 21 april 2020 ontving de wooninspectie van derde beklagde de melding dat zij bezig zouden zijn met niet vergunde werken. De architect zou een vergunning aanvragen. Het pand zou leegstaan en niet verhuurd (zie PV wooninspectie dd.20/05/2020).

De wooninspectie gaat diverse malen langs ter plaatse en stelt vast dat er een bestelwagen staat geparkeerd op de oprit. Volgens de overbuur is het pand bewoond. Het pand wordt bewoond door een Bulgaar, die werkt voor de . Hij slaapt op de eenkamer op de eerste verdieping. Men gaat ter plaatse op 29 oktober 2020 en stelt vast dat de woning in renovatie is. De Bulgaar is er woonachtig. Er worden diverse foto's gevoegd aan het dossier (zie pv wooninspectie 9/11/2020). De woonomstandigheden zijn rondt gevaarlijk.

Bij navolgend proces-verbaal dd.11 juni 2021 blijkt dat ondanks herhaaldelijke aanmaningen bij de betrokkenen de situatie nog steeds niet hersteld werd.

6.

Er werd een herstellvordering ingediend en geactualiseerd op 22 februari 2021 naar aanleiding van de nieuwe wetgeving, Vlaamse Codex Wonen 2021.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.

Artikel 5 onder de vorige wetgeving van de Vlaamse Wooncode bepaalde de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen. In de nieuwe wetgeving worden de gebreken aan de woonkwaliteit omschreven onder art. 3.1 VCW.

Aan beklaagden wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten 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. De inbreuken zijn strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode.

Onder de vorige wetgeving was elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen van de Wooncode strafbaar waarbij het volstaat dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg.

Quasi alle gebreken die voor 2021 relevant werden geacht bij de beoordeling van de woonkwaliteit zijn dat nog steeds na 1 januari 2021. Dit geldt voor alle gebreken die werden vastgesteld in deze zaak. In deze zijn er gebreken van de categorie II en III. De vastgestelde gebreken blijven strafbaar onder de nieuwe wetgeving.

Zoals de wooninspecteur in besluiten aanhaalt is de nieuwe strafwet milder dan de oude doordat de ondergrens van de toegelaten gebreken naar omhoog gaat. Het criterium is conformiteit van de woning. In de huidige wetgeving mogen er geen gebreken van categorie II of III overblijven. Elk gebrek, ook deze in categorie I, kan hier leiden tot strafbaarheid; een combinatie van méér dan 6 gebreken onder categorie I leidt tot een gebrek van categorie II.

2.

Eerste beklagde stelt dat er geen misdrijf is en verwijst naar een vonnis van de Vrederechter van het kanton te Meise. Uit het vonnis blijkt dat beklagde sinds oktober 2017 een woning ter beschikking heeft gesteld aan een gezin, en daarvoor 10.000 EUR kreeg. De Vrederechter is van oordeel dat de woning met haar 109 strafpunten ongeschikt en onbewoonbaar is.

3.

De rechtbank acht de feiten wel degelijk bewezen ten aanzien van eerste beklagde. Zij heeft een woning ter beschikking gesteld welke niet voldeed aan de eisen van art.5 Wooncode eveneens strafbaar onder de nieuwe wetgeving. De gebreken zijn eveneens van structurele aard zodat de verwijzing naar de bewoners irrelevant is.

De rechtbank oordeelt dat de tenlastelegging bewezen is op grond van de elementen van het strafdossier, oa de vaststellingen van de politiediensten en de wooninspecteur.

4.

Ook ten aanzien van derde beklagde zijn de feiten van de tenlastelegging A.2. bewezen. Tweede beklagde is de zaakvoerder van derde beklagde en heeft de woning ter beschikking gesteld aan een werknemer. Deze woning voldoet geenszins aan de eisen van de veiligheid opgelegd door de Wooncode.

STRAFTOEMETING

1.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de ernst van de feiten, de persoonlijke levensomstandigheden, de leeftijd en het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

De straf moet ertoe leiden dat beklaagden zich bezinnen en tot betere inzichten komen, en moet een afschrikwekkend effect hebben ten opzichte van andere potentiële daders.

2.

De feiten zijn ernstig. Het ter beschikking stellen van onaangepaste en/of onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagden hadden geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelde enkel met het inzicht zichzelf financieel te bevoordelen op de rug van zwakkeren in de maatschappij.

3.

Eerste beklaagde verkeert onder de voorwaarden om te kunnen genieten van een gedeeltelijk uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf, als hierna bepaald.

4.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk ten aanzien van eerste beklaagde de verbeurdverklaring van een bedrag van 10.000 EUR, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

De rechtbank oordeelt dat deze verbeurdverklaring bij equivalent moet worden uitgesproken. Eerste beklaagde heeft deze gelden ontvangen. Zij kon evenwel deze woning niet ter beschikking stellen volgens de Wooncode.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

De herstellvordering wordt in besluiten geactualiseerd conform de huidige wetgeving.

Eerste beklaagde stelt dat zij, gelet op de verkoop in 2019, thans niet meer in de mogelijkheid is om de herstellvordering te kunnen uitvoeren.

Het artikel 3.43. Vlaamse wooncode stelt dat naast de straf de rechtbank de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat,

conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

Eerste beklagde is sinds 2019 geen eigenaar meer en heeft geen enkele mogelijkheid om als derde persoon werken uit te voeren aan het pand in eigendom van tweede en derde beklagde. Dergelijke sanctie opleggen aan eerste beklagde is volstrekt onredelijk.

De herstellvordering moet worden uitgesproken tegen de twee en derde beklagde. Deze herstellvordering is niet disproportioneel en vormt de enige mogelijkheid om tegemoet te komen aan de gebreken.

Tweede en derde beklagde moeten worden veroordeeld tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, gelegen te _____ en kadastraal gekend als _____ en _____, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

De hersteltermijn van 10 maanden kan worden toegekend, ingeval niet tot herstel wordt overgegaan wordt een dwangsom van 150 euro per dag opgelegd. Ingeval tweede en derde beklagden in gebreke blijven het herstel uit te voeren wordt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente gemachtigd om het herstel ambtshalve uit te voeren.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41bis, 42, 43bis, 44, 45, 50, 66, 100 strafwetboek
art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1, 20bis, 20ter Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,
art. 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
art. 4 V.T.Sv
art. 186 Sv

UITSPRAAK

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, De Wooninspecteur,
bij verstek ten aanzien van _____,

Op strafgebied

Ten aanzien van _____

Veroordeelt voor de tenlastelegging A1:

tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 880,04 = 293,35$ EUR

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **10.000 EUR**, bij equivalent;

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de tenlastelegging A2:

tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 880,04 = 293,35$ EUR

Ten aanzien van

1

Veroordeelt

voor de tenlastelegging A2:

tot een **geldboete van 16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 880,04 = 293,35$ EUR

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de Vlaamse Wooncode en de Hypotheekwet, op kosten van beklaagden

en

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur, gericht tegen de beklaagde ongegrond.

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur, gericht tegen de beklaagden en ontvankelijk en in volgende mate gegrond:

Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd (de werkzaamheden, dienen te worden uitgevoerd), binnen een termijn van tien maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de uitvoering van de werkzaamheden), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00.

Zegt dat - voor zover de beklaagder er in gebreke blijven na afloop van de genoemde termijn de werkzaamheden, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad gemachtigd worden de genoemde werkzaamheden, te realiseren op kosten van de beklaagden en

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken woning kunnen verhalen op de beklaagden en

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 7 april 2022 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

- , rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met biistand van griffier