



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>7 april 2022</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>21C0725</b> Dossiernummer <b>21N002637</b> Notitienummer parket

# Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N  
op tegenspraak

## **Vonnis**

Aangeboden op
Niet te registreren ref. griffie 10-11-13

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

51466  
RRN  
geboren te op  
van Nederlandse nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, die persoonlijk verschijnt.

En

**de Wooninspecteur**, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93

eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester  
advocaat te

loco meester

### TENLASTELEGGING

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

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als  
afdeling, eigendom van  
ingevolge akte van aankoop verleden door notaris dd. 8 april 2019

**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  
in de periode van 24 juni 2020 tot en met 29 oktober 2020

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 vijf kamers die ongeschikt en, omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, onaangepast werden verklaard

(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 4 december 2020.

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 5.908 Euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

- *het vermogensvoordeel bestaat uit het feit dat beklaagde geen huisvesting hoefde te betalen voor zijn buitenlandse werknemers ingevolge de verhuur/terbeschikkingstelling van de kwestieuze kamers*
- *uit het dossier blijkt dat er 5 Portugezen verbleven sinds 24 juni 2020. Op 29 oktober 2020 waren er nog 3 aanwezig (= 4 maanden huisvesting voor 3 personen). Twee andere Portugezen vertrokken eerder. In het voordeel van de beklaagde en bij gebreke aan meer concrete gegevens wordt dit verblijf afgeklokt op 1 maand (= 1 maand huisvesting voor 2 personen). Beklaagde spaarde aldus de kosten voor 14 maanden huisvesting uit.*
- *Volgens de website van de Vlaamse Overheid (gevoegd aan het strafdossier) bedroeg de gemiddelde huurprijs van een kamer/studio in Vlaanderen in 2018 (laatst gekende officiële gegevens) 422 Euro/maand.*
- *14 maanden x 422 Euro = 5908 EUR*

*Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 09 september 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.

## ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1.

Beklaagde is de eigenaar van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ ,  
kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ , eigendom  
van \_\_\_\_\_ ) ingevolge akte van aankoop verleden door notaris  
dd. 8 april 2019.

Het pand is vergund als een éénsgezinswoning.

2.

Op 29 oktober 2020 deed de heer \_\_\_\_\_ , hebbende de Portugese nationaliteit aangifte  
voor feiten van uitbuiting door beklagde. Hij is tewerkgesteld door eerste beklagde, zou slecht betaald  
worden en zou door beklagde gehuisvest worden in mensonwaardige omstandigheden.

Diezelfde dag deden de politiediensten de nodige vaststellingen in het hierboven vermelde onroerend  
goed. Ze troffen er beklagde aan, diens echtgenote en twee personen die vertelden dat ze aan het werk  
waren voor beklagde.

Naar aanleiding van de vaststellingen door de politiediensten werd door de wooninspecteur na machtiging  
door de politierechter op 24 november 2020 ter plaatse gegaan om de nodige vaststellingen inzake  
woonkwaliteit vast te stellen.

3.

Er werd vastgesteld dat het pand een kamerwoning betreft met 6 kamers in gesloten bebouwing,  
bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen onder een hellend dak. Voor de opdeling van de  
woning in 6 kamers werd geen vergunning aangevraagd.

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

Er werden diverse gebreken zowel aan het gebouw als de kamers als de gemeenschappelijke delen  
vastgesteld.

Ingevolge de technische vaststellingen werden volgende strafpunten toegekend:

- 30 strafpunten aan het gebouw,
- 211 punten aan kamer 1/1 - ongeschikt bevonden
- 293 punten aan kamer 1/2 - ongeschikt
- 293 punten aan kamer 2/1 - ongeschikt

- 293 punten aan kamer 2/2 - ongeschikt
- 293 punten aan kamer 2/3 - ongeschikt
- 296 punten aan kamer 2/4 - ongeschikt
- gemeenschappelijke badkamer 1<sup>e</sup> verdieping: 54 punten
- gemeenschappelijke keuken 1<sup>e</sup> verdieping: 69 punten
- tweede gemeenschappelijke keuken: 72 strafpunten
- gemeenschappelijke keuken 2<sup>e</sup> verdieping: 43 punten

3.

Op 4 december 2020 werd een herstelvordering door de wooninspecteur opgesteld. Gezien er geen vergunning werd aangevraagd of bekomen kan de herstelmaatregel niet omvatten het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden maar verzoekt de wooninspecteur dat de overtreder/beklaagde:

- ofwel het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de VCRO;
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

4.

Beklaagde gaf vervolgens geen enkel gevolg aan de diverse oproepingen door de wooninspecteur.

## **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 beklagde 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 vóór 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.

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 meer dan 6 gebreken onder categorie I leidt tot een gebrek van categorie II.

2.

Beklaagde stelt dat hij 3 medewerkers tijdelijk in zijn huis heeft ondergebracht.

3.

Beklaagde erkent dat hij wooneenheden ter beschikking heeft gesteld aan zijn medewerkers. Hij stelt dat hij daar geen geld voor heeft ontvangen.

4.

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, alsook de erkenning van beklagde.

## **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 beklagde, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

De straf moet ertoe leiden dat beklagde zich bezint en tot betere inzichten komt, 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. Beklaagde had 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.

Beklaagde verkeert onder de voorwaarden om te kunnen genieten van een uitstel van de

tenuitvoerlegging van de straf, als hierna bepaald.

4.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van een bedrag van 5.908 Euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

De rechtbank oordeelt dat deze verbeurdverklaring bij equivalent moet worden uitgesproken, het bedrag werd redelijk begroot .

#### **WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING**

De herstellvordering ingeleid op 4 december 2020 wordt in besluiten geactualiseerd conform de huidige wetgeving.

Deze herstellvordering strekt ertoe in hoofdde de overtreders te bevelen aan de woonentiteiten een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O., hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

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.

De uitvoering van werkzaamheden (of herstel van de conformiteit) is enkel zinvol ingeval beklagde ervoor kiest om het onroerend goed terug te brengen tot de vergunde woonfunctie, (ééngezinswoning) of ingeval de herbestemming de woonfunctie niet ongedaan maakt.

Beklagde moet worden veroordeeld tot het herstel wat betekent hetzij het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Ingeval ten gevolge de herbestemming, de woonfunctie niet ongedaan werd gemaakt, moet beklagde tevens veroordeeld worden tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, gelegen te  
, kadastraal gekend als

zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake meer is van overbewoning.

De hersteltermijn van 10 maanden is redelijk, in geval niet tot herstel wordt overgegaan een dwangsom van 150 euro per dag. Ingeval beklagde in gebreke blijft 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, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 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. 4 V.T.Sv

art. 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

## UITSpraak

**De rechtbank:**

op tegenspraak

**Op strafgebied**

Ten aanzien van \_\_\_\_\_

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de tenlastelegging :

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 293,35 EUR



Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde \_\_\_\_\_, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **5.908 EUR**, bij equivalent;

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

### **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 beklaagde

### **Wat betreft de herstellordering:**

Verklaart de herstellordering van de wooninspecteur, gericht tegen de beklaagde \_\_\_\_\_ ontvankelijk en in volgende mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ om aan het pand, gelegen te gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ tot het herstel, wat inhoudt hetzij het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Voor het geval de woonfunctie na herbestemming een vergunde woonfunctie zou behouden wordt de beklaagde tevens veroordeeld tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake méér is van overbewoning.

Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd resp., de herbestemming (inclusief de termijn voor de werkzaamheden ingeval van het behouden van de woonfunctie) of de sloop, 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 herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00.

Zegt dat - voor zover de beklagde in gebreke blijft na afloop van de genoemde termijn, de herbestemming (inclusief de termijn voor de werkzaamheden ingeval van het behouden van de woonfunctie) of de sloop, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad gemachtigd worden de herbestemming af te dwingen of de sloop te realiseren op kosten van beklagde .

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

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

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 bijstand van griffier