



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 april 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21G456 Dossiernummer 20N000051 Notitienummer parket

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N
op tegenspraak

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren ref. griffie : 10 – 11 OM Mevr

In de zaak van het openbaar ministerie
tegen:

51460
, RRN
geboren te) op
van Italiaanse nationaliteit
ingeschreven te

verzetdoende partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

die verzet heeft aangetekend tegen het vonnis van 9 september 2020, vonnisnummer 2020/51638, betichtenummer 2020/52083 waarbij deze veroordeeld werd voor de tenlastelegging A1 tot:

Op strafgebied

- een gevangenisstraf van 6 maanden
- een geldboete van 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 2 maanden,

De publicatie werd bevolen.

En waarbij veroordeeld werd 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 20,00 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 $1/3 \times 594,70 = 198,23$ EUR

TENLASTELEGGING

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

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van de huwgemeenschap en geboren , ingevolge
akte van aankoop verleden door notaris dd. 16 februari 1998,

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

1 te in de periode van 15 februari 2018 tot en met 9 december 2018
door

namelijk een duplexappartement omgevormd te hebben naar 4 kamers en deze aan werknemers ter beschikking gesteld te hebben voor bewoning, terwijl deze niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen

2 ...

*Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van , op 10 december 2019, ref.
en op 18 december 2019, 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 het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

ONTVANKELIJKHEID VAN HET VERZET

Het vonnis werd betekend aan woonst en overhandigd aan de echtgenote van opposant op 12 oktober 2020.

Overeenkomstig art.187 Sv. kan de bij verstek veroordeelde tegen het vonnis in verzet komen binnen een termijn van vijftien dagen na de dag waarop het is betekend.

Is de betekening van het vonnis niet aan hem in persoon gedaan, dan kan hij die bij verstek veroordeeld is, wat de veroordelingen tot straf betreft, in verzet komen binnen een termijn van vijftien dagen na de dag waarop hij van de betekening kennis heeft gekregen.

De akte van verzet werd betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder op 9 december 2021, aan het openbaar ministerie.

Opposant stelt dat hij slechts eind november 2021 op de hoogte werd gesteld dat er een vonnis tegen hem werd uitgesproken.

Het staat niet vast dat opposant eerder op de hoogte was van het vonnis en de inhoud ervan. Het feit dat de echtgenote het vonnis in ontvangst heeft genomen is geen zekerheid dat opposant dit heeft ontvangen, uit het dossier blijkt dat de politiediensten zijn moeten tussenkomen naar aanleiding van een geval van intrafamiliaal geweld in het huishouden.

Het verzet is ontvankelijk.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1

De personen zijn de eigenaars van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als ; ingevolge aankoop verleden bij akte van Notaris dd. 16/2/1998. De duplex op de eerste en tweede verdieping werd verhuurd aan opposant.

2

Op 20 maart 2018 werd door de Wooninspectie een controle verricht in het betrokken gebouw.

Er werd vastgesteld dat het duplex-appartement op de eerste en tweede verdieping was ingedeeld in 4 kamers die voor bewoning werden ter beschikking gesteld aan werknemers in dienst van opposant. Deze personen verklaarden er sedert één maand te wonen.

Deze bewoners waren afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen wat betreft sanitair en keuken, 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:

- 15 strafpunten aan het gebouw,
- 148 punten aan kamer 1/1 - ongeschikt bevonden
- 163 punten aan kamer 1/2 - ongeschikt
- 137 punten aan kamer 2/1 - ongeschikt
- 157 punten aan kamer 2/2 - ongeschikt
- gemeenschappelijke badkamer 1^e verdieping: 18 punten
- gemeenschappelijke keuken 1^e verdieping: 30 punten
- gemeenschappelijke badkamer en toilet 2^e verdieping: 3 punten
- gemeenschappelijke keuken 2^e verdieping: 43 punten

3.

Op de derde verdieping van het gebouw bevindt zich nog een appartement met twee slaapkamers; op het ogenblik van de vaststellingen op 20 maart 2018 werd dit ook ongeschikt bevonden (54 strafpunten). Ook was er een te hoge bezetting, namelijk van vier personen in plaats van de toegelaten maximale capaciteit van twee bewoners. Deze personen hadden een huurovereenkomst afgesloten met de partijen , sedert 1/12/2011 voor een maandelijkse huurprijs van 500 EUR. Door de verbalisanten werd berekend dat aldus 38.000 EUR aan huurinkomsten werden geïnd voor een onaangepaste woning.

De partijen verklaarden dat zij het appartement verhuurd hebben aan een koppel, dat hen geen melding had gemaakt van hun gezinsuitbreiding met twee kinderen.

4.

Er werd vastgesteld dat de opdeling van het duplex-appartement op de eerste en tweede verdieping in vier kamers zonder vergunning gebeurde en een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakte, met name op artikel 4.2.1, 7° van de V.C.R.O. (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De vergunde toestand van het gebouw is gesteund op de vergunning dd. 10/3/2006 afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen voor verbouwing van het pand tot een winkel op het gelijkvloers, met één woonegelegenheid op de eerste en tweede verdieping (duplex-appartement) en één woonegelegenheid onder het dak.

5.

Volgens de verklaringen van de partij hebben zij er zelf met hun gezin gewoond tot in 2006. Vanaf dan zijn ze beginnen te verhuren. De duplex op de eerste en tweede verdieping werd verhuurd aan opposant. Deze meldde hen dat hij er zou komen wonen met zijn gezin, doch liet er 5 verschillende personen als gezinshoofd inwonen zonder dat zij als eigenaars daarvan wisten. Op 10/9/2018 hebben zij een opzeg betekend aan opposant. Zij hebben de bedoeling het pand volledig in orde te stellen.

Opposant kon niet worden aangetroffen om te worden verhoord.

6.

Bij de hercontrole op 3 juni 2019 werden nog steeds twee werknemers van opposant ter plaatse aangetroffen. Nochtans zou opposant eind januari 2019 uit de woning zijn uitgezet. In het P.V. is geen sprake meer van een indeling in kamers en werd vastgesteld dat de duplex niet bewoond was.

In het appartement op de derde verdieping werd nog steeds niet voldaan aan de wooncapaciteitsvereisten (cfr rijksregister, bijlage 2 aan het P.V. nr.

De volgende strafpunten werden toebedeeld:

- gebouw. 15 strafpunten

- duplex: 102 strafpunten:
- appartement onder dak. er werden 15 punten weerhouden wegens onmogelijkheid om deze woning te betreden.

7.

Bij de hercontrole op 27 augustus 2019 werden enkel wat betreft het appartement op de derde verdieping nog gebreken vastgesteld die aanleiding gaven tot ongeschiktheid en onaangepastheid voor bewoning door vier personen. Er werd nog steeds verhuurd aan hetzelfde gezin ingevolge de huurovereenkomst van 2011 aan een maandelijkse huur van 500 EUR.

8.

Blijkens P.V nr opgesteld naar aanleiding van de hercontrole op 15 oktober 2019 werd vastgesteld dat ook de woning op de derde verdieping voldeed aan alle kwaliteitsnormen, er geen gebreken meer werden vastgesteld alsook de stedenbouwkundige toestand in orde was.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

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 opposant 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.

Elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen van de Wooncode is strafbaar waarbij het volstaat dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg.

2.

Opposant betwist de feiten en stelt dat hij nooit huur heeft gevraagd.

3.

De incriminatieperiode van tenlastelegging A.1 dient te worden geplaatst op 20 februari 2018, gelet op de verklaringen van de bewoners namelijk dat deze er sedert een maand verbleven.

4.

Blijkens de elementen van het strafdossier als voormeld, heeft opposant een huurovereenkomst afgesloten met de partij , wat betreft de duplex op de eerste en tweede verdieping, deze onderverdeeld in kamers en gebruikt om een aantal werknemers te laten wonen, en is door de elementen van het strafdossier bewezen dat zulks gebeurde vanaf 20/2/2018 tot het einde van de overeenkomst 9/12/2018.

5.

Op basis van de elementen van het strafdossier, waaronder de vaststellingen door de wooninspecteurs, zijn de feiten bewezen, met dien verstande dat de incriminatieperiode van tenlastelegging A.1 wordt aangepast als hierna bepaald.

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 opposant, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

De straf moet ertoe leiden dat opposant 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. Opposant had geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelde enkel met het inzicht zichzelf financieel te bevoordeligen op de rug van zwakkeren in de maatschappij.

3.

Opposant is minstens in één ander dossier politieel gekend wegens gelijkaardige feiten, namelijk het onderbrengen van werknemers in een pand dat niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

4.

Gelet op deze elementen kan de rechtbank niet ingaan op het verzoek van opposant om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Deze gunstmaatregel zou niet tegemoetkomen aan de repressieve en preventieve doeleinden die door de strafbaarstelling moeten worden nagestreefd, en zou een verkeerd maatschappelijk signaal geven, gelet op de ernst van de inbreuken.

5.

Gelet op de ernst van de feiten is het dan ook gepast om aan opposant een gevangenisstraf, gelet op zijn relatief gunstig strafregister, met uitstel en een geldboete op te leggen zoals hierna bepaald.

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. 187 van het Wetboek van Strafvordering;

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, 50, 66, 100 strafwetboek

art. 2 §1, 5, 20 §1, 20bis, 20ter Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,

art. 4 V.T.Sv

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van ,

Op strafgebied

Verklaart het verzet ontvankelijk en opnieuw rechtdoende.

Zegt dat de incriminatieperiode van tenlastelegging A.1 aanvangt op 20 februari 2018;

Veroordeelt voor de tenlastelegging :

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden** en tot een **geldboete van 8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 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 gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 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 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering van de verzetprocedure tot op heden begroot op 55,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 594,70 = 198,23$ EUR

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

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 hiistand van griffier