



Vonnisnummer / Griffienummer 1654 / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 mei 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO366 Rolnummer Notitie nummer parket HV66.WI.102400/2022

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren
Ref. griffie

In de zaak van het openbaar ministerie (parket Halle-Vilvoorde) en

, RRN
geboren
van Burundische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die verstek laat gaan

tegen:

RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

In aanwezigheid van :

De wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest,
met zetel gevestigd te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

op het perceel gelegen te kadastraal
gekend als – oppervlakte 01a 47ca, voor de
geheelheid volle eigendom van RRN: ingevolge akte van
aankoop verleden door notaris te d.d. 18 juni 2015 en ingevolge akte van
afstand verleden door notaris d.d. 11 september 2017,

**A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen**

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,

1 te) in de periode van 1 mei 2020 tot en met 3 april 2023

namelijk een woning die ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar, meer bepaald de woning aangeduid als woning

2 te) in de periode van 1 december 2021 tot en met 18 juli 2023

namelijk een woning die ongeschikt is, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar, meer bepaald de woning aangeduid als woning B002.

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

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld door artikel 3.34 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021")

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.43-3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021) te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellordering van de wooninspecteur van 19 december 2022.

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 het bedrag van 50.250 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, zoals berekend in navolgend proces-verbaal HV d.d. 18 juli 2023.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van

, op 22/08/2024, ref.

PROCEDURE

Beklaagde werd op verzoek van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25^e kamer van deze Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg op de openbare terechtzitting van 17 oktober 2024.

Op de openbare terechtzitting van 12 maart 2024 werd de zaak behandeld en in beraad genomen. De rechtbank heeft kennis genomen van het strafdossier en de procedurestukken en hoorde het openbaar ministerie, de Wooninspecteur en de verdediging.

Er werd voor de rechtspleging gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.

Beklaagde is de enige en volle eigenaar van het onroerend goed, bestaande uit een gebouw met 2 appartementen en 2 kelders, gelegen te , kadastraal gekend als

2.

Op 28 september 2022 werden door de wooninspectie vaststellingen gedaan betreffende dit pand.

Hieruit bleek onder meer ernstige vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het gebouw, met name kelder, trappenhuis, inkom. De kelder bleek onbruikbaar door vocht. Er werden sporen aangetroffen die erop wezen dat de kelder regelmatig helemaal onder water stond. In de kelder werd losse elektriciteitsbedrading aangetroffen met blote geleiders onder spanning, en dienvolgens risico op elektrocutie.

In de woning aangeduid met busnummer werden gebreken vastgesteld, met name opstijgend vocht in de buitenmuren en binnenwanden, dienvolgens vochtschade, onvoldoende ramen en lichtinval, onvoldoende dakisolatie.

Een stuk plafond was naar beneden gevallen in de keuken op de bewoonster, een zwangere vrouw met 2 kinderen. Dit betreft de huidige burgerlijke partij Zij was in de woning getrokken vanaf 27 mei 2020, terwijl de woning ingevolge een eerder besluit van de Burgemeester van 23 december 2019 ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard. De bewoonster kreeg daarbij begeleiding van het

Op grond van eerdere vaststellingen, die geleid hadden tot voormelde onbewoonbaarverklaring in 2019, werden aan woning 75 strafpunten toegekend. Nadien werd op 19 oktober 2022 vastgesteld dat er alsnog / opnieuw bewoning was.

Ingevolge de vaststellingen door de wooninspectie op 28 september 2022 werden aan de woning toegekend: 6 kleine gebreken in de categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek in categorie III welk een direct en ernstig gevaar voor de veiligheid of gezondheid oplevert of menonwaardige leefomstandigheden veroorzaakt.

3.

Op 25 oktober 2022 werden nadere vaststellingen gedaan van het gebouw en de twee woonentiteiten.

Uit de technische vaststellingen bleken gebreken aan de draagstructuur van het gebouw, losse elektriciteitsbedrading aan de zekeringskast in de kelder, gebrekkige aansluiting gastoestel in de keuken.

Wat betreft het gebouw werden 3 ernstige gebreken van categorie II weerhouden.

In de woning werd ernstige vochtschade vastgesteld, waardoor onder meer een stuk van het plafond in de keuken naar beneden was gekomen; verder was er onder meer vochtschade aan muren, kelder deels onder water, gebreken aan sanitaire en elektriciteitsvoorzieningen, onvoldoende lichtinval en onvoldoende verluchtingsmogelijkheden.

Er werden 11 ernstige gebreken van categorie II weerhouden, alsook was er een overschrijding van de bezettingsnorm.

Wat betreft woning werden gelijkaardige vaststellingen gedaan: kelder deels onder water, vochtschade, gebreken aan sanitaire en elektrische voorzieningen, onvoldoende rookmelders.

Er werden ook voor deze woning 11 ernstige gebreken van categorie II weerhouden.

Op grond van voorgaande vaststellingen werden beide woningen ongeschikt voor bewoning bevonden.

4.

Wat betreft woning werd door beklaagde een huurovereenkomst gesloten met

voor een periode van 1 jaar, ingaand op 1 mei 2020. De huurprijs bedroeg 750 EUR per maand. Energiekosten waren niet inbegrepen en er werd een kost voor de gemeenschappelijke delen aangerekend van 25 EUR per maand.

Wat betreft woning werd volgens de verklaring van de bewoonster een huurovereenkomst afgesloten voor een huurprijs van 1200 EUR per maand. Zij wonen er met 7 personen sinds 1 januari 2020. Naderhand wordt door beklaagde een huurovereenkomst voorgelegd afgesloten voor 1 jaar, ingaand op 1 december 2021 voor die huurprijs, zonder extra kosten voor gemeenschappelijke delen.

De verbalisant berekent dat voor de structureel gebrekkige woningen 63.000 EUR aan huurgelden werd ontvangen.

5.

Verder werd nog vastgesteld op 25 oktober 2022 dat de opsplitsing van het gebouw in twee wooneenheden plaatsvond zonder voorafgaande stedenbouwkundige of omgevingsvergunning. De toekenning van de busnummers en dateert reeds van 1998-1999.

6.

Beklaagde nam naar aanleiding van de vaststellingen contact op met de wooninspectie. Hij betwist dat er verhuurd werd terwijl de woning nog ongeschikt of onbewoonbaar was. Hij zou werken hebben uitgevoerd ingevolge waarvan de inspectie op 3 september 2020 zou hebben vastgesteld dat de woningen in orde waren. Hij zegt renovatiewerken te hebben uitgevoerd alvorens de woningen opnieuw te hebben verhuurd. Hij verklaarde verder dat de in oktober 2022 vastgestelde vochtproblemen het gevolg waren van een overstroming en een lek en hij het nodige zou doen voor herstel.

Hij voegde een aantal stukken toe, onder meer bestelorders, betalingsbewijzen en facturen ten bewijze van herstelwerken uitgevoerd in 2020 alsook in december 2022 - januari 2023.

Bij zijn verhoor dd. 16 januari 2023 verklaarde beklaagde dat hij zelf de triplex heeft bewoond vanaf de aankoop van het pand in 2017 tot september 2020. Blijkens de keuringsverslagen door en het schattingsverslag van was het pand bij aankoop in orde.

Hij verklaarde dat er geen klachten waren van bewoners en er geen groot verloop van huurders is geweest. Hij heeft de woning een laatste maal bezocht met de deskundige in januari 2023, naar aanleiding van het schatten van de schade door de overstroming.

Wat betreft de onbewoonbaarverklaring van woning op 23 december 2019 verklaarde hij dat hij werken heeft uitgevoerd en de inspectie op 3 september 2020 deze is komen nakijken. Hij heeft hiervan geen rapport ontvangen doch er ook niet naar gevraagd.

Beklaagde wist niets van een stedenbouwkundige inbreuk op zijn pand.

Hij verklaarde zich bereid de nodige herstellingen te zullen uitvoeren.

7.

Na een mailbericht van 7 juli 2023 vanwege beklaagde werd op 18 juli 2023 een hercontrole uitgevoerd ter plaatse in het pand.

Er werden nog steeds volgende gebreken vastgesteld: 2 gebreken van categorie II aan het gebouw (stabiliteit, gas- of stookolie-installatie en gebrek aan rookmelder), 4 ernstige gebreken van categorie II in woning zodat deze ongeschikt is, en 6 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III in woning zodat deze woning ongeschikt en onbewoonbaar is. Meer bepaald werd vastgesteld dat de verwarmingsketel in woning niet werkte en de woning niet kon worden verwarmd.

Er werd berekend dat minstens voor 50.500 EUR aan huurinkomsten werden ontvangen sedert de

verhuring van de gebrekkige woningen (sedert 1 mei 2020 voor woning _____ en sedert 1 december 2021 voor woning _____).

8.

Bij proces-verbaal van 24 februari 2024 werd onder meer vastgesteld:

- dat door beklagde mailberichten en foto's van de situatie werden doorgestuurd aan de inspectie;
- dat inmiddels informatie werd ontvangen van _____ dat het pand op 9 maart 2015 definitief in het vergunningenregister is opgenomen als opgedeeld in twee woonentiteiten;
- dat er nog steeds bewoning is en meer bepaald 15 personen op het adres staan ingeschreven; woning _____ werd inmiddels verhuurd aan _____, sedert februari 2024; woning _____ werd nog steeds bewoond door _____, met haar 6 kinderen;
- dat woning _____ op 14 februari 2023 ongeschikt werd verklaard door de Burgemeester, en dat woning _____ op 7 november 2023 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard door de Burgemeester te _____

Bij proces-verbaal van 19 juni 2024 werd geen wijziging in voormelde toestand vastgesteld. Er was wel opnieuw contact met beklagde die meldde bezig te zijn met de herstelwerken.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

9.

Beklaagde betwist de feiten. Hij stelt niet te hebben geweten of beseft dat hij niemand in de woningen mocht laten wonen. Hij verwijst ook naar een hercontrole die zou zijn uitgevoerd op 3 september 2020 en waarvan hij een brief van de gemeente voorlegt. Op dat ogenblik dacht hij dat hij opnieuw mocht verhuren en dat alles in orde was. Hij ontving ook geen klachten van de bewoners. Hij wilde de alleenstaande vrouwen met kinderen helpen. Hij heeft zijn medewerking verleend aan de inspectiediensten en heeft zoveel als mogelijk hersteld.

10.

Op grond van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen is het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een "niet-conforme" of overbewoonde woning strafbaar.

Wat moet beschouwd worden als een "niet-conforme" woning kan worden begrepen uit het artikel 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen, dat bepaalt dat een woning conform is als ze geen enkel gebrek vertoont als vermeld in artikel 5 §1, derde lid, 2° en 3° (i.e. gebreken van de categorieën II en III). Verder wordt onder artikel 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen bepaald wat verstaan wordt onder een onbewoonbare en een ongeschikte woning, nl. respectievelijk een woning met minstens één kenmerk van categorie III en een woning met minstens één kenmerk van categorie II.

De gebreken onder categorie II zijn de ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

De gebreken onder categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige omstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

11.

Tot de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen (i.e. vanaf 1 januari 2021) bepaalde artikel 5 van de Vlaamse Wooncode de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en

woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moest voldoen.

Op grond van die – inmiddels vervangen – wetgeving was elke verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, die woonentiteiten verhuurde, te huur stelde of ter beschikking stelde voor bewoning die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode. Deze inbreuken waren destijds, tot 1 januari 2021, strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode.

Vóór de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet van 29 maart 2019 (B.S. 29 april 2019) en de invoeging ervan in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen (in werking getreden vanaf 1 januari 2021), was elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode strafbaar.

Vanaf de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet is een nieuwe methode van beoordeling van de woonkwaliteit in voege (invoeging van een nieuw derde lid onder artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode – art. 3.1. Vlaamse Codex Wonen). De Vlaamse regering hanteert lijsten van mogelijke gebreken die worden onderverdeeld in drie categorieën, volgens de ernst van de gebreken. Met betrekking tot de technische vaststellingen moet worden verwezen naar het nieuwe Optimalisatiebesluit van 24 mei 2019, eveneens opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en in werking vanaf 1 januari 2021.

Gevolg voor de strafbaarstelling is dat thans niet meer elk vastgesteld woonkwaliteitsgebrek strafbaar is, doch er strafbaarheid is wanneer gebreken van de categorieën II en III worden vastgesteld.

Immers bepaalt het huidig 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 20 Vlaamse Wooncode) dat het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een “niet-conforme” of overbewoonde woning strafbaar is (zie onder het vorig punt).

De strafrechter is gehouden, conform artikel 2 van het Strafwetboek, de minst zware straf toe te passen wanneer de strafbaarheid en/of de straf gesteld op een welbepaalde handeling, gewijzigd is op het ogenblik van de berechting ten opzichte van het ogenblik van de vaststellingen / het plegen van de feiten.

In voorliggend geval zijn de straffen dezelfde gebleven, doch zijn vanaf 1 januari 2021 de strafbare handelingen beperkter geworden ten opzichte van de feiten onder de incriminatieperiode vanaf 1 mei 2020 tot en met 31 december 2020 wat betreft tenlastelegging A1.

De nieuwe wet (decreet) moet worden toegepast voor de volledige incriminatieperiode.

Het behoort evenwel de misdrijfomschrijving aan te passen als hierna bepaald.

12.

De vaststellingen gedaan door de wooninspecteurs hebben een bijzondere bewijswaarde; zij gelden tot bewijs van het tegendeel. Bij gebreke van elementen die deze duidelijke vaststellingen kunnen ontkrachten of aannemelijk maken dat de geloofwaardigheid ervan moet worden betwijfeld, moet ervan worden uitgegaan dat deze vaststellingen de toestand ter plaatse telkens geloofwaardig en waarheidsgetrouw hebben weergegeven.

Gelet op de vaststellingen gedaan in het pand gelegen aan _____, eigendom van beklaagde en door hem te huur gesteld, is bewezen dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan het ter beschikking stellen, verhuren of te huur stellen met het oog op bewoning van een woning/woningen die niet conform zijn met de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen; meer bepaald werden telkens gebreken van de categorie II vastgesteld, en wat betreft de woning werd vanaf 18 juli 2023 een gebrek van categorie III vastgesteld.

Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken en daar sedert de vaststellingen van 31 januari 2019 betreffende woning en de daarop volgende ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaring door de Burgemeester er geen stukken of overtuigende elementen voorliggen die aantonen dat er sedertdien tot de vaststellingen van 28 september 2022 herstelwerken hebben plaatsgevonden die de woning in overeenstemming met de kwaliteitsnormen (oude wet) dan wel conform (nieuwe wet) hebben gemaakt, mag worden aangenomen dat het ter bewoning aanbieden van de woning die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Wooncode en vervolgens vanaf 1 januari 2021 niet voldeed aan de conformiteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen zich reeds voordeed minstens vanaf de verhuring van de betrokken wooneenheid vanaf 1 mei 2020 aan

. Tevens moet wat betreft de wooneenheid worden vastgesteld dat deze vanaf de verhuring aan dd. 1 december 2021 als een niet-conforme woning ter beschikking werd gesteld voor verhuring.

Het gegeven dat er in september 2022 ook een overstroming van de kelder plaatsvond, doet hieraan geen afbreuk.

Daarenboven blijkt uit de vaststellingen dat er weliswaar herstelwerken gebeurden doch onvoldoende, en dat bij hercontrole opnieuw alsnog gebreken van categorieën II en III werden vastgesteld, terwijl de bewoning voortduurde respectievelijk tot en met 3 april 2023 voor woning en minstens tot en met 18 juli 2023 voor woning. Hierbij wordt vastgesteld dat beklaagde allerminst haast maakte met het uitvoeren van herstelwerken en ook de bewoners niet meldde dat ze niet konden blijven wonen, hoewel hij dit minstens vanaf de vaststellingen in 2022 duidelijk had moeten weten. In tegendeel werd de woning vanaf februari 2024 opnieuw ter beschikking gesteld voor bewoning aan een nieuwe huurster terwijl geen bewijs voorligt dat aan de gebreken werd verholpen.

Opdat het misdrijf zich voltrekt, volstaat het dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg. Deze houding heeft zich zeker en vast minstens voorgedaan bij beklaagde.

De feiten (waarvan de omschrijving als hierna wordt aangepast) zijn bewezen in hoofde van beklaagde.

STRAFTOEMETING

13.

De bewezen feiten vormen voor beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van éénzelfde opzet, zodat enkel één straf voor het geheel der feiten wordt opgelegd, conform artikel 65 lid 1 Strafwetboek.

14.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de ernst van de feiten, de maatschappelijke impact van de feiten, het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

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

15.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig. Het ter beschikking stellen van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagde vertoonde een onaanvaardbaar gebrek aan aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelde enkel uit eigen geldgewin en dit op de rug van zwakkeren in de maatschappij. Gelet op de huurbedragen die werden gevraagd gaat de rechtbank niet mee in de uiteenzetting van beklaagde dat hij anderen hielp.

Blijkens zijn strafregister heeft beklaagde 8 veroordelingen inzake verkeer opgelopen doch nog geen specifieke voorgaanden. Ondanks gedane inspanningen moet worden vastgesteld dat beklaagde treuzelde om zich in regel te stellen en de situatie op zijn beloop liet. Uit de voorliggende elementen en het onderzoek ter terechtzitting blijkt maar een beperkt inzicht in de problematiek die zich stelt. Beklaagde bleef de woningen verhuren zelfs aan een nieuwe huurster, terwijl hij goed wist en moest weten in overtreding te zijn.

Gelet op deze omstandigheden en teneinde beklaagde tot betere inzichten te brengen, is het dan ook gepast om hem een geldboete op te leggen zoals hierna bepaald.

Beklaagde verkeert nog onder de voorwaarden om te kunnen genieten van een gedeeltelijk uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboete, als hierna bepaald. Aldus wordt rekening gehouden met zijn redelijke reclasseringsmogelijkheden.

16.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, hetwelk wordt begroot op 50.250 EUR.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op de huurgelden die beklaagde heeft ontvangen terwijl de woningen, die niet voldeden aan de wettelijke kwaliteits-/ conformiteitsvereisten, niet mochten verhuurd worden. Aangezien een woning die niet aan de kwaliteits-/ conformiteitsnormen voldoet niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen de huurgelden te worden verbeurd verklaard.

Uit de vaststellingen in de processen-verbaal blijkt dat beklaagde de ongeschikte / onbewoonbare woningen ononderbroken verhuurde als volgt:

- van 1 mei 2020 tot en met 3 april 2023 aan 750 EUR per maand, hetzij $34 \times 750 = 25.500$ EUR
- van 1 december 2021 tot en met 18 juli 2023 aan 1.200 EUR per maand, hetzij $19 \times 1200 = 22.800$ EUR;
- totaal: 48.300 EUR

Beklaagde stelt dat hij in de loop van 2020 van overheidswege de toestemming zou hebben gekregen om opnieuw te verhuren; één en ander mag blijken uit contactnames door beklaagde voor het verkrijgen van een conformiteitsattest alsook werken die in die periode werden uitgevoerd. Daarenboven blijkt uit het strafdossier dat één van de huursters bij beklaagde terecht kwam met tussenkomst van het , die de huurwaarborg voorschoot. Deze dubbelzinnige situatie doet uiteraard de strafbaarheid van beklaagde niet teniet, doch is een omstandigheid waarmee wel in redelijkheid kan worden rekening gehouden bij het bepalen van het verbeurd te verklaren bedrag, opdat deze geen te zware bijkomende bestraffing zou uitmaken.

Gelet op die omstandigheden wordt een bedrag van 16.500 EUR als onrechtmatige opbrengst uit de misdrijven verbeurd verklaard.

Daar deze vermogensvoordelen niet in het vermogen van beklaagde konden worden teruggevonden, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag als hierna bepaald.

KOSTEN

17.

Uit niets blijkt dat beklaagde geniet van de kosteloze tweedelijsbijstand en beklaagde is eigenaar van meerdere onroerende goederen, zodat er geen aanleiding is om beklaagde niet te veroordelen tot de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

18.

Overeenkomstig het artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank, hetzij ambtshalve, hetzij op vordering van het openbaar ministerie of van de Wooninspecteur, naast de straf de overtreder 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 beeindigen.

De herstellvordering dient gesteund te zijn op de bewezen misdrijven en is dan ook beperkt tot het herstel naar een conforme toestand, i.e. een toestand waarbij er geen gebreken meer zijn die ressorteren onder de categorieën II en III (cfr. art. 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen).

19.

De herstellvordering van de Wooninspecteur ingediend op 19 december 2022 strekt ertoe de overtreder te bevelen:

- ofwel aan het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (V.C.R.O.),
- ofwel het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De herstellvordering is gesteund op bewezen verklaarde misdrijven en is ontvankelijk.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagde is hij gehouden tot maatschappelijk herstel, zoals hierna bepaald.

20.

De rechtbank stelt vast dat in de herstellvordering van de Wooninspecteur de noodzaak tot herstel werd gemotiveerd op grond van de vaststellingen van 25 oktober 2022.

Bij navolgende processen-verbaal werd vastgesteld dat het pand behept is met een zeer oude stedenbouwkundige inbreuk die reeds sedert de loop van 2015 in het vergunningenregister werd opgenomen. Er kan dienvolgens van worden uitgegaan dat deze oude inbreuk werd geregulariseerd of de toestand als vergund wordt aanvaard.

De principiële herstelmaatregel bestaat in het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige wooneenheden bevat, conform te maken met de kwaliteitsvereisten en de overbewoning te beëindigen.

De finaliteit van deze principiële herstelmaatregel is het opnieuw op regelmatige wijze en met de correcte woonkwaliteit op de huurmarkt kunnen brengen van de woningen.

Gelet op de vaststellingen nopens de stedenbouwkundige toestand van het gebouw en de stukken desbetreffend kan worden begrepen dat geen stedenbouwkundige inbreuk in de weg staat van het opleggen van renovatie- en herstelwerken als geschikte herstelmaatregel. Het uitvoeren van deze

herstelmaatregel zal geen stedenbouwkundige inbreuk doen in stand houden.

21.

Als hersteltermijn wordt door de Wooninspecteur 10 maanden vooropgesteld onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Een hersteltermijn van 12 maanden stemt in de gegeven omstandigheden overeen met een redelijke tijd die nodig is om de herstelmaatregel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de eerdere traagheid van beklaagde bij het organiseren van het herstel, dient de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel gekoppeld te worden aan een dwangsom als hierna bepaald.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen dient eveneens te worden voorzien in de ambtshalve uitvoering door de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van , voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dienen de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders zoals voorzien in het artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde.

22.

Er kan niet worden ingegaan op het verzoek van de eiser tot herstel om de uitspraak wat betreft de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, daar deze een *accessorium* is van de strafvordering, gericht op het herstel van de negatieve maatschappelijke impact veroorzaakt door de strafbare feiten, en dienvolgens enkel gegrond en uitvoerbaar in het geval van een strafrechtelijke schuldigverklaring, onderdeel van deze uitspraak waaromtrent de uitvoerbaarheid bij voorraad niet kan worden bevolen.

OP BURGERLIJK GEBIED

heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert 1 EUR provisioneel voor materiële schade en 1 EUR provisioneel voor morele schade.

De burgerlijke partij bewijst dat zij schade heeft geleden als gevolg van de bewezen feiten. Zij huurde een ongeschikte, alsook gedurende een bepaalde periode onbewoonbare woning van beklaagde, met name de woning met busnummer . Zij leefde daar met haar kinderen. Door de vochtproblemen viel een stuk plafond naar beneden op haar hoofd.

De voorlopig gevorderde bedragen zijn gegrond en worden toegekend.

Het behoort de burgerlijke belangen voor het overige aan te houden.

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:

- 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 66 en 100 van het Strafwetboek;

- 2 §1, 20 §1, 20bis van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode;
- 1.3 §1, 3.1, 3.34, 3.36, 3.43-3.48 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 3 en 84 van de Hypotheekwet,

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
bij verstek ten aanzien van

Op strafgebied

Zegt dat de omschrijving van de strafbare feiten in de volgende mate wordt aangepast – mits behoud van de overige vermeldingen in de dagvaarding (aangeduid met “(. .)”):

(...)

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

A.1.a

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 en onbewoonbaar is, aangeduid als woning

te) in de periode van 1 mei 2020 tot en met 31 december 2020,

(artikel 2 §1, 31° en 20 §1 lid 1 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, thans strafbaar gesteld door artikel 3.34 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen, in werking getreden op 1 januari 2021)

A.1.b

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk een woning die ongeschikt en, tot 25 oktober 2022, omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar is, aangeduid als woning B001,

te) in de periode van 1 januari 2021 tot en met 3 april 2023,

(artikel 3.34 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen))

A.2.

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk een woning die ongeschikt en, vanaf 18 juli 2023, omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar is, aangeduid als woning B002,

te) in de periode van 1 december 2021 tot en met 18 juli 2023,

(artikel 3.34 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid van 17 juli 2020 (Vlaamse Codex Wonen))

(...)

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, zoals hoger aangepast bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, zoals hoger aangepast:

tot een **geldboete van 16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 10.400,00 EUR, zijnde 1.300,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **16.500,00 EUR**, bij equivalent;

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 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de gerechtskosten, in hun geheel op heden begroot op **347,77 EUR**.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van ;

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt _____ om wat betreft het onroerend goed gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ verbouwings- of renovatiewerken uit te voeren om de woningen of het pand dat het gebouw met de aanwezige wooneenheden bevat, conform te maken met de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen en de overbewoning te beëindigen;

Veroordeelt _____ om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twalf maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 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 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvoor _____ alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonunits in het pand, zoals voorzien in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op _____ ;

Wat betreft de burgerlijke belangen:

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt _____ tot betaling aan _____ van het bedrag van 2 EUR provisioneel, vermeerderd met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 20 november 2021 tot de datum van dit vonnis, waarna de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot volledige betaling;

Stelt de zaak in voortzetting *sine die* voor de verdere behandeling van de burgerlijke vordering;

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 7 mei 2025 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

_____, ondervoorzitter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met hiastand van griffier _____