Vonnisnummer / Griffienummer 3502 / 2023
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **8 november 2023**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **22CO15500** Rolnummer Notitienummer parket **HV66.WI.101700/2022**

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren OM

In de zaak van het openbaar ministerie en

De Wooninspecteur, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

met maatschappelijke zetel gevestigd te,

eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

TENLASTELEGGING

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

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als . De volle eigendom komt toe aan ingevolge van de koopakte van 31 maart 1998, verleden door notaris

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

te in de periode van 19 april 2001 tot en met 16 augustus 2022, terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet

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.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, thans strafbaar overeenkomstig art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 3.43-3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 19 september 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 een bedrag van 95.191,04 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

256 maanden (april 2001-augustus 2022) x huur van 371,84 euro = 95.191,04 euro

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 14 april 2023, 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.
Het dossier heeft betrekking op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als . De volle eigendom komt toe aan ingevolge van de koopakte van 31 maart 1998, verleden door notaris :.

De woning wordt sinds 2001 verhuurd aan .

2.
Op 16 augustus 2022 begaf de wooninspecteur zich ter plaatse en stelde vast dat de woning een totaal van 10 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II, en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid.

3.
Er werd een herstelvordering ingeleid en goedgekeurd op de zitting van 30 september 2022. Het herstel houdt in het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (herstel van de conformiteit).

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.
Beklaagde verzoekt de vrijspraak. Hij stelt dat er geen strafbare feiten zijn gepleegd en weet eigenlijk niet wat er hem ten laste wordt gelegd.

2.
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 (Vlaamse Codex Wonen 2021).

Dit artikel stelt

> *§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:*

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten-en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieen:

Er wordt in datzelfde artikel drie categorieen van gebreken ingevoerd:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid,

waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III. ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden 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.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Vanaf de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet is aldus 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 categorieen, 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 de strafbaarheid beperkt wordt tot de gebreken van de categorieën II en III.

Immers bepaalt het huidig artikel 20 Vlaamse Wooncode (hetzij art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen) dat het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een "niet-conforme" of overbewoonde woning strafbaar is.

Wat moet beschouwd worden als een "niet-conforme" woning kan worden afgeleid uit het gewijzigde artikel 2 §1, 4bis Vlaamse Wooncode (art. 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. de categorieen II en III). Verder wordt onder artikel 2 §1, 12° en 14° Vlaamse Wooncode (art. 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 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 de strafbare handelingen beperkter ten opzichte van het ogenblik waarop de feiten werden gepleegd (wat betreft de periode tot en met 31 december 2020), in die zin dat enkel de overtredingen van de kwaliteitsnormen die onder te brengen zijn onder de categorieën II en III strafbaar zijn.

De incriminatieperiode loopt van 2001 tot 2022, de nieuwe wet moet worden toegepast voor de volledige incriminatieperiode voor zover die in rekening wordt genomen.

Aan beklaagde wordt aldus verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, een woonentiteit te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning die niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode. De inbreuk was strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode, thans onder artikel 3.34 VCW.

De rechtbank stelt op basis van de overwegingen hoger vast dat de decretale omschrijving van de strafbare handelingen voldoende precies en duidelijk is. Beklaagde weet perfect welke gebreken er zijn.

Beklaagde werd trouwens verhoord over deze gebreken..

3.
Er is een duidelijk zichtbaar risico op elektrocutie, er is aantasting en/of doorbuiging van dragende elementen, de aansluiting van de kachels houdt een risico in, er zijn tekenen van insijpelend vocht.... Het huis verkeert op basis van het fotodossier zichtbaar in verwaarloosde staat.

De rechtbank dient vast te stellen dat voor beklaagde de eisen van gezondheid en veiligheid geen prioriteit waren.

Bovendien kunnen de meeste van dergelijke gebreken – gelet op hun oorzaak in de structuur (gebrekkige elektriciteit met risico op elektrocutie, foute gasaansluitingen, schimmelvorming) – niet alleen verweten worden aan de huurder of een slecht beheer vanwege deze. Zelfs al zou de huurder in gebreke zijn gebleven zijn huurdersverplichtingen na te leven, dan nog pleit dat de eigenaar niet vrij. Die heeft immers een permanente controle- en toezichtsplicht en moet ervoor zorgen dat de huurder meewerkt aan het behouden van de essentiele woonvereisten. Er is evenwel geen enkel teken dat een dergelijke controle werd uitgevoerd of dat de huurder daadwerkelijk ernstige tekortkomingen heeft begaan: er zijn geen ingebrekestellingen, procedures tot uitzetting, vorderingen tot schadevergoedingen, plaatsbeschrijvingen, ... Beklaagde bewijst zijn beweringen aldus niet.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en de bijhorende technische verslagen is bewezen dat beklaagde als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, een woonentiteit heeft verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning in betrokken onroerend goed, die niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie, de technische verslagen en de actualisering van de vaststellingen en van de herstelvordering op basis van het Optimalisatiedecreet en –besluit als voormeld, is bewezen dat beklaagde in het betrokken onroerend goed een woning ter beschikking stelde voor bewoning die niet conform en/of overbewoond was, gelet op de vastgestelde gebreken van de categorieën II en III.

De vaststellingen van de Wooninspecteur hebben een bijzondere bewijswaarde; met name gelden ze tot bewijs van het tegendeel, daar deze zijn opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door een bijzondere strafwet een specifieke opdracht werd verleend met betrekking tot het vaststellen van misdrijven zoals in de wet omschreven.

Aan het moreel element van het misdrijf bestaande in het verhuren, te huur stellen of voor bewoning ter beschikking stellen van een niet-conforme woning is voldaan ook wanneer de dader nalatig of onzorgvuldig is geweest of er sprake is van een omissie.

Beklaagde vertoonde een onmiskenbaar nalatige houding en misprijzen voor de naleving van de Vlaamse Wooncode, vanaf 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen.

Eventuele verklaringen van de bewoner dat zij geen klachten heeeft kunnen terzake niet dienen als enige rechtvaardigings- of schulduitsluitingsgrond ten gunste van beklaagde en kunnen allerminst de objectieve vaststellingen ontkrachten. Ook een lage huurprijs ontslaat de verhuurder niet voor het verhuren van het pand conform de Vlaamse Codex Wonen.

STRAFTOEMETING

1.
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.

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 onvoldoende 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.

3.
Beklaagde heeft geen blanco strafregister. De rechtbank stelt vast dat er weinig inzicht wordt vertoond in de maatschappelijke schade die werd aangericht. Beklaagde is, zich bewust zijnde in overtreding te zijn, steevast blijven verder verhuren, hij heeft wel herstellingen laten uitvoeren, doch het liep allemaal traag en moeizaam.

4.
De gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling 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.
In de gegeven omstandigheden en teneinde beklaagde tot betere inzichten te brengen, is het gepast om aan beklaagde een geldboete op te leggen zoals hierna bepaald.

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

6.
Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek begroot op 95.191,04 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt: 256 maanden (april 2001-augustus 2022) x huur van 371,84 euro = 95.191,04 euro

Beklaagde verzoekt om geen verbeurdverklaring op te leggen. Minstens wordt de berekeningswijze in de proces-verbalen betwist.

Sinds de controle op 16 augustus 2022 werd duidelijk aan beklaagde kenbaar gemaakt dat de woning zware gebreken heeft en niet geschikt is voor bewoning. De rechtbank oordeelt dat er onvoldoende elementen zijn om de periode van ongeschiktheid/onbewoonbaarheid uit te spreken over een periode van maar liefst 21 jaar.

Het staat vast op basis van de elementen van het strafonderzoek dat de gebreken die hun oorzaken vinden in de structuur sinds enkele jaren aanwezig zijn.

Teneinde geen onredelijke straf uit te maken beperkt de rechtbank de verbeurdverklaring tot ongeveer 2 jaar huur zijnde 7.000 EUR.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstelvordering 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 categorieen II en III (cfr. art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen).

Het artikel 3.43. VCW 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 beeindigen.

2.
Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagde is hij gehouden tot maatschappelijk herstel.

3.
De herstelvordering is nog steeds actueel, gelet op de vaststellingen in het strafdossier meer in het bijzonder werd vastgesteld dat het gebouw gebreken van categorie II en III vertoonde.

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 het stilzitten van beklaagde, dient de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel gekoppeld te worden aan een dwangsom als hierna bepaald, en dient het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 bis §7 en 8 Vlaamse Wooncode) 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 dient het College van Burgemeester en Schepenen van gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders te verhalen op de veroordeelde.

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, 44, 45, 50, 66, 100 strafwetboek,
art. 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,
art. 4 V.T.Sv
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van ;

Op strafgebied

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR,** zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen.

Verklaart **verbeurd** het bedrag van 7.000 EUR.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 297,87 EUR

Wat betreft de herstelvordering:

Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;

Veroordeelt de beklaagde tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed op het perceel 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

Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd binnen een termijn van TWAALF 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 beklaagde in gebreke blijven na afloop van de genoemde termijn, de herstelwerken uit te voeren, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Halle gemachtigd worden deze werken uit te voeren op kosten van de beklaagde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de kosten van herhuisvesting van de bewoner van de betrokken woning kunnen verhalen op de beklaagde.

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagde .

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 8 november 2023 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:
- , rechter
in aanwezigheid van eer raat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier