



|                              |
|------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer |
| 2615 / 2024                  |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak          |
| 9 oktober 2024               |
| Naam van de beklaagde(n)     |
| Systeemnummer parket         |
| 23CO8185                     |
| Rolnummer                    |
| Notitielnummer parket        |
| HV66.WI.100200/2023          |

Nederlandstalige rechtbank  
van eerste aanleg Brussel  
Kamer 25N

**Vonnis**

Bij verstek

In de zaak van het openbaar ministerie (parket

tegen:

, RRN  
geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

**IN AANWEZIGHEID VAN DE WOONINSPECTEUR**

Handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

Eiser tot herstel, ter zitting vertegenwoordigd door meester , advocaat.

**TENLASTELEGGING**

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

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als  
– oppervlakte 01a 19ca, voor de geheelheid volle eigendom van  
(RRN: ingevolge akte van aankoop verleden door notaris te  
d.d. 26 juni 2007,

**verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning**

te in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 7 februari 2024

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 3 woningen die ongeschikt zijn, en waarvan er 1 omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar is.

(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 herstellordering van de wooninspecteur van 27 april 2023.

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 3.900 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, zoals berekend in aanvankelijk proces-verbaal d.d. 9 maart 2023.

**Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van , op 02 juli 2024, ref.**

## DE PROCEDURE

Beklaagde werd op verzoek van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25<sup>e</sup> kamer van deze Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg op de openbare terechtzitting van 27 juni 2024.

Op de openbare terechtzitting van 11 september 2024 werd de zaak behandeld en in beraad genomen. De rechtbank heeft kennis genomen van het strafdossier en de procedurestukken, de vordering van het openbaar ministerie en de uiteenzettingen en conclusie van de Wooninspecteur.

Hoewel rechtsgeldig gedagvaard, verscheen beklaagde niet noch werd hij vertegenwoordigd door een raadsman, zodat het vonnis lastens hem bij verstek wordt uitgesproken.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

## ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.

Beklaagde is de enige en volle eigenaar van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als

2.

Op 12 januari, 23 februari en 9 maart 2023 werden door de wooninspectie vaststellingen gedaan betreffende dit pand.

Er werd vastgesteld dat in het onroerend goed een meergezinswoning was ondergebracht met drie woningen, bestaande uit een garage, een gelijkvloers en twee verdiepingen. Op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping bevond zich telkens een wooneenheid. Enkel de woning op de eerste verdieping was bij de vaststellingen toegankelijk. De bewoners van die woningen waren niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor functies als sanitair en keuken.

Uit de technische vaststellingen is gebleken dat er zich gebreken voordeden aan het gebouw, waaronder het niet bereikbaar zijn van de watermeter en watertoevoer en het niet kunnen afsluiten van de gastoevoer of gasmeter in geval van gevaar.

Er werden 1 klein gebrek in categorie I en 1 gebrek in categorie II vastgesteld wat het gebouw betreft. Deze gebreken werden toepasselijk bevonden op de woonentiteiten op het gelijkvloers en op de tweede verdieping, zodat ze ongeschikt voor bewoning werden bevonden.

Wat betreft de woning op de eerste verdieping, die de inspecteurs konden bezoeken, werden onder meer gebreken vastgesteld met betrekking tot toegankelijkheid, ernstige vochtproblemen (schimmelvorming op muren), sanitaire functies en keukenfunctie (afsluiting van water), indicatie van een risico op elektrocutie, geen EPC, geen rookmelder. Deze woning ontving op het technisch verslag

5 gebreken in categorie I, 6 (ernstige) gebreken in categorie II, en 3 gebreken in categorie III die een direct gevaar opleveren voor veiligheid of gezondheid of mensonwaardige leefomstandigheden veroorzaken. Deze woning werd dan ook onbewoonbaar bevonden.

Minstens de woning op de eerste verdieping werd bewoond en ook op de tweede verdieping (niet toegankelijk bij de vaststellingen) werd vastgesteld dat op dat adres een persoon was ingeschreven in het rijksregister.

Van de persoon woonachtig op de eerste verdieping werd de huurovereenkomst gevoegd aan het P.V. van vaststellingen. Deze overeenkomst werd afgesloten op 1 oktober 2022 voor een maandelijkse huurprijs van 650 euro en met een duurtijd van 1 jaar.

Bij P.V. afgesloten op 27 april 2023 werd berekend dat de eigenaar/verhuurder met zekerheid gedurende 6 maanden huurgelden ontving van de bewoners van de eerste verdieping, zijnde 650 EUR x 6 = 3.900 EUR.

3.

Betreffende dit onroerend goed werd ook een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld, namelijk het onvergund opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden.

Beklaagde werd schriftelijk van de voorgaande vaststellingen op de hoogte gesteld teneinde zich in regel te kunnen stellen.

4.

Beklaagde werd meermaals en minstens bij brieven van 27 april 2023 en 8 juni 2024 uitgenodigd voor verhoor, doch ging daar niet op in.

Nadien werd vastgesteld dat hij vanaf 28 maart 2023 werd afgevoerd van zijn adres, vervolgens bleef beklaagde onvindbaar.

Op 13 oktober 2023 was er nog steeds bewoning in het pand aan de \_\_\_\_\_ en werd nog niets geregulariseerd.

Op 20 december 2023 werd beklaagde aangeschreven op het adres waar zijn echtgenote/levenspartner nog woonde; deze brief bleef zonder reactie. Op 7 februari 2024 werd vastgesteld dat er nog steeds 1 persoon in het Rijksregister stond ingeschreven op het adres aan de \_\_\_\_\_. Er was nog geen spoor van enig herstel.

5.

Op 27 april 2023 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering ingediend bij het Parket van de Procureur des Konings, hierna verder toegelicht.

## **BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING**

6.

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.

7.

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 op de eerste verdieping was er sprake van gebreken van categorie III.

Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, minstens in de wooneenheid op de eerste verdieping, mag worden aangenomen dat deze toestand zich reeds voordeed minstens vanaf de verhuring van deze wooneenheid middels het contract afgesloten op 1 oktober 2022 en ingaand op die datum. Op 7 februari 2024 werd nog steeds vastgesteld dat er bewoning was, op grond van de gegevens van het Rijksregister. De periode waarin de feiten zich hebben voltrokken is dan ook bewezen zoals weergegeven in de dagvaarding.

Opdat het misdrijf zich voltrekt, volstaat het dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg.

#### **STRAFTOEMETING**

8.

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.

9.

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.

10.

Beklaagde heeft een strafregister met 7-tal veroordelingen waaronder reeds een correctionele veroordeling inzake stedenbouwmisdrijven. Er wordt geen inzicht vertoond in de maatschappelijke schade

die werd aangericht en beklaagde neemt geen enkele verantwoordelijkheid op. Er liggen geen elementen voor waaruit ernstige pogingen blijken tot regularisatie van de woonentiteiten en van de gehele toestand van het gebouw. Beklaagde is, zich bewust zijnde in overtreding te zijn – minstens gelet op de hem verzonden brieven, blijven verder verhuren.

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

11.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, hetwelk wordt begroot op 3.900 EUR.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op de huurgelden die beklaagde heeft ontvangen terwijl de woning, die niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mocht verhuurd worden. Aangezien een woning die niet aan de kwaliteitsnormen 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.

Er kan worden verwezen naar de berekening van de huurinkomsten door de verbalisant in het P.V. nr. dd. 9 maart 2023, waarin terecht werd vastgesteld dat beklaagde tot op dat ogenblik minstens gedurende 6 maanden huurgelden had ontvangen aan 650 EUR per maand.

De rechtbank kan deze berekening bijtreden gelet op de elementen van het strafdossier.

Minstens voor dit bedrag leverde het plegen van de feiten voor beklaagde een onrechtmatig vermogensvoordeel op, dat in zijn geheel moet worden verbeurd verklaard.

De verbeurdverklaring van deze geldsom levert dan ook geen onredelijk zware straf op voor beklaagde.

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

## WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstellvordering van de Wooninspecteur ingediend op 27 april 2023 strekt ertoe de overtreders 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.

2.

Overeenkomstig het artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank 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 beëindigen.

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).

3.

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

4.

De herstelmaatregel erin bestaande dat de woningen opnieuw in een conforme staat worden gebracht en daartoe de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd, kan in voorliggend geval niet worden opgelegd, nu de indeling van het gebouw gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, en er dus sprake is van een illegale opdeling in afzonderlijke woonentiteiten.

Deze stedenbouwkundige misdrijven blijken uit de vaststellingen in huidig strafdossier, waarbij daarenboven werd vastgesteld op meerdere tijdstippen dat geen regularisatie van de illegale toestand heeft plaatsgevonden; dienvolgens, en bij gebreke van het aantreffen van beklaagde om enige uitleg te kunnen geven, moet op heden nog steeds besloten worden dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de opsplitsing van het gebouw en dat er nog steeds geen regularisatie plaatsvond.

Het opleggen in het kader van een herstelmaatregel van verbouwings- en renovatiewerken om de woning opnieuw rechtsgeldig te kunnen verhuren of voor bewoning ter beschikking te stellen, zou dan ook beklaagde ertoe aanzetten een stedenbouwkundige inbreuk of een stedenbouwkundig misdrijf te plegen, in stand te houden of voort te zetten. Het spreekt vanzelf dat een herstellvordering niet tot het plegen van nieuwe inbreuken dan wel het instandhouden van een illegale toestand mag leiden.

De enige mogelijke maatregel die de rechtbank kan opleggen bestaat erin het pand een nieuwe bestemming te geven die in overeenstemming is met de vergunde stedenbouwkundige toestand, d.w.z. conform de bepalingen van de V.C.R.O., dan wel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

5.

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.

De gevraagde hersteltermijn van 10 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 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.

6.

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.

#### 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. 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 66 en 100 van het Strafwetboek;  
Art. 1.3 §1, 7°-8°, 3.1, 3.34, 3.36, 3.44, 3.43, 3.47, 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen;  
Art. 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;  
Art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,  
art. 4 V.T.Sv  
art. 186 Sv

#### De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van de **Wooninspecteur**,  
bij verstek ten aanzien van

#### Op strafgebied

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **40000,00 EUR**, zijnde **5000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart verbeurd in hoofde van , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **3.900,00 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 313,50 EUR

**Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 490 van het Strafwetboek, 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

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien 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, waarvan 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 woonentiteiten in het pand, zoals voorzien in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op ;

**Op burgerlijk gebied**

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 9 oktober 2024 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 biistand van griffier