

Datum van uitspraak
<b>13 september 2018</b>
Dossielnaam
Notienummer parket
<b>HV. 66.RW.100600/16</b>
<b>16N098128</b>

**Afschrift alleen  
ten titel van ad-  
ministratieve in-  
lichting afgele-  
verd aan.**

Vonnisnummer/ griffie nummer

52482 / 2018

## **Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken**

Aangeboden op

**Vonnis**  
na tegenspraak

25<sup>ste</sup> kamer voorheen 52<sup>ste</sup> kamer

Ref. Griffie : 5 - 11 - 13 - 50
OR : /
PK : Mevr. Steenhaut

INZAKE VAN :

**De Heer Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde,  
in naam van zijn ambt**

TEGEN :

\_\_\_\_\_ ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met  
maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_,

**Beklaagde**

Vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Mr. \_\_\_\_\_ en haar  
raadsman Mr. Dietrich TRAUDT.

**IN AANWEZIGHEID VAN:**

**DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 3000 Leuven,  
Dirk Boutsgobouw, Diestsevest 6 bus 93,

**EISER TOT HERSTEL,**

Vertegenwoordigd door Mr. Muniz loco Mr. Philippe Declercq, advocaat (balie Leuven),

## **1. TENLASTELEGGINGEN**

In het gerechtelijk arrondissement Brussel, meer bepaald te Vilvoorde,

tussen 5 oktober 2005 en 17 mei 2017,

terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig  
opzet,

op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_, gekadastreerd als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ krachtens akte van aankoop verleden  
door notaris \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,

**A. tussen 5 oktober 2005 en 17 augustus 2009, meermaals,  
bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke  
Ordering,**

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer), namelijk:

het opsplitsen van een gebouw bestaande uit een handelsgelijkvloers en een eengezinswoning naar een handelsgelijkvloers en 4 appartementen,

**B. tussen 30 november 2014 en 17 mei 2017, meermaals,**

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk 4 appartementen die ongeschikt zijn.

Overwegende dat de beklaagde tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 21 maart 2016.

Overwegende dat de beklaagde tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 25.656 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

woning gelijkvloers verhuurd van 1/12/14 tot 2/2/16: 14 maanden x 404 euro = 5.656 euro

woning eerste verdieping verhuurd van 2/2/2016 tot 16/5/17: 16 maanden x 675 euro = 10.800 euro

woning tweede verdieping links verhuurd van 26/9/16 tot 16/5/17: 8 maanden x 400 euro = 3.200 euro

woning tweede verdieping rechts verhuurd van 1/3/16 tot 16/5/17: 15 maanden x 400 euro = 6.000 euro.

**Overgeschreven op het hypotheekkantoor van op 26 februari 2018, ref. :**

## 2. PROCEDURE

Beklaagde werd door de heer Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 52<sup>e</sup> correctionele kamer van deze rechtbank op 7 maart 2018, waarop de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzittingen van 28 juni 2018 teneinde besluiten te nemen en de zaak te behandelen.

Tijdens de openbare terechtzitting van 28 juni 2018 werd de zaak tegensprekelijk behandeld en in beraad genomen. De rechtbank heeft gehoord:

- Mr. [redacted] zaakvoerder van beklagde, en Mr. TRAUDT, raadsman van de beklagde;
- Mr. Muñiz, als vertegenwoordiger van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest, in zijn vordering,
- Mevrouw Steenhaut, substituut procureur des Konings te Halle-Vilvoorde, in haar vordering.

Beklaagde kreeg de gelegenheid om als laatste het woord te nemen.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

## 3. FEITEN & ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

### 1.

De feiten hebben betrekking op een meergezinswoning en een handelspand in gesloten bebouwing, bestaande uit een kelderruimte, een gelijkvloers, een 1<sup>ste</sup> verdieping en een 2<sup>de</sup> verdieping met een zadeldak. Het onroerend goed is gelegen te [redacted], kadastraal gekend te [redacted] en sinds 2003 eigendom van beklagde.

### 2.

Beklaagde [redacted] is een vastgoedvennootschap en eigenaar van meerdere panden.

3.

Op 12 februari 2014 stelt de handhavingsambtenaar van de dienst stedelijke ontwikkeling van de stad : vast dat de opsplitsing van het gebouw niet vergund is. Stedenbouwkundig is het pand gekend als een handelspand met woongelegenheid, terwijl in realiteit het pand in 4 appartementen werd opgesplitst.

Op 28 april 2014 werd beklagde verhoord en stelde zij dat zij een regularisatie zal aanvragen m.b.t. het onroerend goed. Op 5 mei 2014 werd de gelijkvloerse ruimte achter het bureel als huurongeschikt verklaard.

4.

Begin 2016 werd de wooninspectie geïnformeerd over een overtreding op de kwaliteitseisen betrekkelijk het onroerend goed. De verhuurde appartementen zouden niet voldoen aan de wetgeving.

5.

Op 2 februari 2016 werd ter plaatse gegaan door de wooninspectie en zij konden vaststellen dat zowel het gebouw als de 4 verhuurde appartementen niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

Er werden 27 strafpunten toegekend aan de studio op het gelijkvloer, en alle appartementen werden ongeschikt voor de verhuur bevonden wegens de gebreken aan het gebouw.

6.

Op 15 april 2016 werd door de zaakvoerder van beklagde aan de wooninspectie gemeld dat er verschillende herstellingswerkzaamheden zouden worden uitgevoerd. Inmiddels werd een herstellenvordering door de wooninspectie op basis van de ernstige gebreken ingeleid, strekkende tot het herbestemmen of het slopen van het onroerend goed.

7.

Op 17 november 2016 vindt een tweede controle plaats door de wooninspectie, en aan de studio worden nu 57 strafpunten toegekend, alsook aan de appartementen (10, 15 en 9 strafpunten), méér de 33 strafpunten wegens de gebreken aan het gebouw, met als gevolg dat de studio en de appartementen als onbewoonbaar werden beschouwd.

8.

Midde 2017 werd opnieuw ter plaatse gegaan door de wooninspectie en kon vastgesteld worden dat het gebouw nog gebreken vertoonde, maar dat er aan de appartementen een

aantal herstellingen werden uitgevoerd, zodat de gebreken werden weggewerkt alsook aan de studio.

9.

Op 8 mei 2018 werd een nieuwe melding gedaan aan de wooninspectie door beklagde betrekkelijk de herstellingswerkzaamheden.

Er werd door de wooninspectie ter plaatse gegaan en zij stelden vast dat het gebouw geen gebreken meer vertoonde. De wooneenheden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De wooninspectie besluit daarop haar herstelvordering te laten varen, omdat deze zonder voorwerp is geworden.

10.

De stad : stelt in haar schrijven dd.22 mei 2018 dat het gebouw in zijn huidige opdeling wordt vergund geacht en opgenomen in het vergunningenregister op basis van de kwaliteit en de historiek van de bewoning.

#### 4. BEOORDELING

##### a) Beoordeling van de strafvordering

1.

De ten laste gelegde feiten worden beteugeld door de artikelen 6.1.1.1° en 4.2.1.7° van de Vlaamse Code Ruimtelijke ordening (VCRO) die bepalen:

“Art 6.1.1 VCRO:

Met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:

1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;”

“Art. 4.2.1:

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

{...}

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;"

2.

Beklaagde I erkent dat zij niet over enige vergunning beschikte, althans wat betreft de studio gelegen op het gelijkvloers, en zij erkent dat het gebouw niet aan de minimale kwaliteits-, gezondheids-, en veiligheidsnormen voldeed.

De feiten van de tenlasteleggingen zijn bewezen op grond van de vaststellingen door de verbalisanten en op basis van het strafdossier.

#### **b) Straftoemeting**

1.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de objectieve ernst van de feiten, het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, de context waarin de feiten werden gepleegd en de houding van beklaagde ten opzichte van de feiten.

De straf heeft als doel beklaagde inzicht te doen verwerven in het laakbaar karakter van haar handelen en haar ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen; tevens moet de straf een afschrikwekkend karakter hebben ten aanzien van andere potentiële daders. Beklaagde verzoekt de rechtbank de opschorting van de straf te willen uitspreken.

2.

Beklaagde werd op haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid gewezen waarop zij voldoende blijk gaf deze situatie te willen herstellen, wat zij dan ook gedaan heeft. Dit gebeurde méér dan 4 jaar na de vaststelling en na de dagvaarding.

Echter tilt de rechtbank er zwaar aan dat de wooneenheden verder verhuurd bleven. Om die redenen kan dan ook niet worden ingegaan op het verzoek tot opschorting, daar dit een verkeerd signaal zou zijn.

Door de herstelling en de vergunning vertoonde beklaagde aldus een schuldinzicht. Beklaagde heeft ook een blanco strafregister.

Beklaagde komt in aanmerking om te kunnen genieten van een uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf.

Door de onbewoonbaarverklaring werd aan beklaagde een (verkrottings)taks opgelegd. Tevens wordt beklaagde ook getroffen door een verbeurdverklaring. Omwille hiervan wordt de geldboete volledig met uitstel wordt opgelegd.

3.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op het geheel van huurgelden die de verhuurder heeft ontvangen terwijl de woning niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. 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 tijdens de infractionele periode onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Daar dit vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagde werden teruggevonden, worden ze door de rechtbank begroot bij equivalent.

Het openbaar ministerie begroot het vermogensvoordeel op basis van de vaststellingen in het strafdossier. De in deze berekening aangehouden huurbedragen en -periodes worden op zich genomen niet betwist door beklaagde.

Het totale bedrag wordt geraamd op 25.656 EUR en dient te worden verbeurd verklaard.

## **5. BÜRGERLIJKE VORDERING - HERSTELVORDERING**

1.

De wooninspectie stelt in besluiten dat haar vordering tot herstel zonder voorwerp is geworden gelet op de conformiteit van het onroerend goed met de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode.

2.

De rechtbank treedt deze stelling bij en verklaart dat de vordering in herstel zonder voorwerp is geworden.



**OM DEZE REDENEN****DE RECHTBANK**

Gelet op de artikelen:

- 22, 153, 154, 162, 182, 185, 189, 190, 194, 195, van het Wetboek van Strafvordering;
- 2, 5, 7bis, 38, 40, 41bis, 42,3°, 43bis, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 6.1.1, 4.2.1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- 5, 20§1 al 1, 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
- 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986, zoals gewijzigd;
- 91, lid 2 en 148 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- de artikelen 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
- De artikelen 1 en 3 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd,
- De artikelen 3 en 4 van de wet van 17 april 1878,
- De artikelen 4 § 3 en 5 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

De rechtbank beslist op tegenspraak,

**Op strafgebied**

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A en B bewezen in hoofde van beklaagde I

Veroordeelt beklaagde I voor tenlasteleggingen A en B samen tot:

- een geldboete van **DRIE DUIZEND EURO**,

Zegt dat de geldboete van **3.000,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **24.000 EUR (3.000 EUR x 8)**.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de totaliteit van de geldboete betreft, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van 25.656 EUR, bij equivalent, zijnde het vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt de l . tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 150,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldad en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR.
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,
- de overige gerechtskosten, die in totaal worden begroot op 283,87 EUR.

\*\*\*

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

**Op burgerlijk vlak – de herstellvordering**

Verklaart de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontvankelijk en ongegrond;

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 13 september 2018 door de 25<sup>ste</sup> kamer voorheen 52<sup>ste</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

M. De Paepe

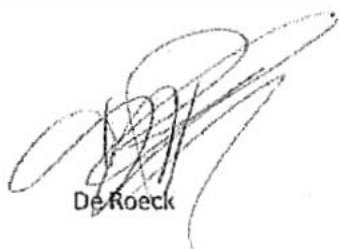
rechter

In aanwezigheid van Mevr. Wellekens,

substituut-procureur des Konings bij het  
parket Halle-Vilvoorde

Met bijstand van Mevr. De Roeck,

griffier



De Roeck



De Paepe