



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 september 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO17532 Dossiernummer 22N000394 Notitienummer parket HV/N/66/WI/100300/2019

Nederlandstalige rechtbank
van eerste aanleg Brussel
Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren Ref. griffie : 11 OM :

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

met maatschappelijke zetel gevestigd te

KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

In aanwezigheid van :

de wooninspecteur, handelend in naam van het Het Vlaams Gewest, met kantoor gevestigd te 3000
Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

loco meester

advocaat te

TENLASTELEGGING

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

te _____ in de periode van 1 oktober 2002 tot en met 13 augustus 2021

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

op het perceel gelegen te

kadastraal gekend als

volle eigendom van

en

ingevolge een akte openbare aankoop verleden voor notaris

te

op

22/12/1987

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, namelijk 14 appartementen en 2 kamers verhuurd te hebben die ongeschikt zijn

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

Overwegende dat de verdachte 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 26 april 2019.

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art.42,°3 en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 123.930 euro, zijnde de minimum vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend in het navolgend proces-verbaal dd. 11 december 2019.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van

op 21 januari 2022, 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 9 februari 2022, waarop bij beschikking conclusietermijnen werden verleend en de pleitdatum werd vastgesteld op 1 juni 2022.

Op de openbare terechtzitting van 1 juni 2022 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, de uiteenzettingen en conclusie van de Wooninspecteur en de uiteenzettingen, conclusies en stukken van beklaagde

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

Beklaagde is eigenares van het onroerend goed bestaande uit een building kadastraal gekend ingevolge de akte van openbare aankoop verleden voor Notaris te op 22 december 1987.

2.

Op 28 februari 2019 werden door de wooninspectie vaststellingen gedaan betreffende dit pand. Het betreft een oud kloostergebouw met 13 appartementen, waarvan 7 niet vergund zijn.

De woonentiteiten die niet vergund zijn, liggen in de kelders en hebben geen zonlicht en verluchtingsmogelijkheid. Tevens zijn er geen aparte tellers voor water en elektriciteit.

In het rijksregister staan 13 personen ingeschreven op het adres.

3.

Naar aanleiding van de technische vaststellingen blijkt dat 16 strafpunten moeten worden toegekend aan het gebouw zelf. Onder meer zijn er problemen met de elektriciteitsinstallatie (naakte elektrische bedrading) en vochtschade, alsook treffen de inspecteurs beschadigde asbesthoudende isolatie aan.

Er konden 5 woonentiteiten worden bezocht. Alle woningen worden ongeschikt bevonden wegens een

strafpuntenaantal van minstens 16 (wegens de ongeschiktheid van het gebouw) tot 22, 30 en 50 punten.

Op basis van de verklaringen van de huurders en de huurcontracten wordt het vermogensvoordeel begroot op 63.260 EUR.

4.

Er wordt daarenboven vastgesteld dat het gebouw behept is met een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het onvergund opsplitsen van een gebouw of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen.

Het gebouw was vergund als klooster- en schoolgebouw. In 1986 werd het gebouw verkocht als schoolgebouw waarbinnen de kloosterzusters samenwoonden.

Vervolgens werd een bestemmingswijziging van schoolgebouw naar woningen doorgevoerd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

5.

De heer _____ aandeelhouder en bestuurder van beklagde, verklaart dat er scheidingswanden en sanitair werden geplaatst om te verhuren als kantoren of woonegelegenheden. Volgens hem was hiervoor geen vergunning nodig. De Burgemeester is op de hoogte dat er woningen verhuurd worden. In 2013 heeft hij verklaard dat alles in orde was en dat ze mochten verhuren. Hij legt een brandpreventie-attest voor van 2013 alsook een verklaring van de Burgemeester. De bestemming van het gebouw was niet een schoolgebouw maar een kloostergebouw. Hij had geen vergunning nodig om dit als woongebouw te bestemmen. De 15 woonegelegenheden die zich in het gebouw bevinden worden effectief verhuurd, hetzij voor bewoning, hetzij als kantoorruimte.

Zijn echtgenote, _____ sluit zich aan bij deze verklaringen.

6.

Op 22 augustus 2019 stelt de Brandweer vast dat de heer _____ zijn medewerking niet verleent voor een brandveiligheidscontrole.

Op 29 november 2019 kon een brandpreventieverslag worden opgesteld; dit was gunstig mits voorwaarden.

7.

Na een melding van herstel gaan de inspecteurs opnieuw ter plaatse op 26 november 2019.

In het rijksregister staan 17 personen ingeschreven.

Enkel 5 woonentiteiten kunnen worden bezocht.

Er zijn nog steeds problemen met elektrische bedrading en brandveiligheid zodat aan het gebouw 30 strafpunten worden toegekend.

De woonentiteiten worden dan ook allemaal ongeschikt bevonden.

Uit de vaststellingen blijkt dat nieuwe huurcontracten werden afgesloten. Het vermogensvoordeel uit de verhuringen wordt berekend op 123.930 EUR.

8.

Op 26 april 2019 werd door de wooninspecteur een herstellvordering ingediend bij het Parket van de Procureur des Konings, waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van _____ zich aansloot bij besluit van 17 juni 2019.

Het gevraagde herstel strekt tot de herbestemming van de woonentiteiten volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of

reglementaire bepalingen.

9.

Op 28 juni 2020 wordt vastgesteld dat in het rijksregister 22 personen ingeschreven staan op het adres. Via mailverkeer is de eigenaar, beklagde, erop gewezen dat zolang er geen regularisatie plaatsvindt, de verhuring verboden is. Beklaagde (bij monde van dhr.) meldt per email dat door corona de aanpassingswerken stilgelegd hadden. Er wordt vervolgens geen contact genomen met de dienst ruimtelijke ordening van om een regularisatie-aanvraag in te dienen.

10.

Op 6 april 2021 wordt opnieuw bijkomende verhuring vastgesteld.

Op 26 april 2021 laat de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente weten dat zij geen regularisatie-aanvraag hebben ontvangen.

In juni en oktober 2021 worden nieuwe verhuringen vastgesteld.

11.

Ingevolge het in voege treden van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen, wordt op 23 december 2021 een regularisatie van de herstellvordering en de vaststellingen uitgevoerd.

Hierbij wordt vastgesteld dat de eerder vastgestelde gebreken aan het gebouw en aan de woonentiteiten die konden bezocht worden bij het plaatsbezoek van 28 februari 2019 volgens de vanaf 1 januari 2021 in voege getreden Vlaamse Codex Wonen overeenstemmen met gebreken van de categorieën II en III. Onder meer wordt vastgesteld dat de gebreken aan het gebouw zelf, nl. de vochtschade, de problemen met de elektriciteitsinstallatie zoals loshangende kabels en de beschadigde asbestonderdelen, tot de categorie III behoren zodat de in dit gebouw voor bewoning ter beschikking gestelde woningen ongeschikt zijn, zulks overeenkomstig de vanaf 1 januari 2021 gehanteerde normen om de conformiteit van een woning te bepalen. Tevens wordt opnieuw vastgesteld dat de bezettingsnorm voor de gemeenschappelijke functies is overschreden.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.

Beklaagde betwist de feiten.

2.

Op het ogenblik van (een deel van) de feiten, met name 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 moet voldoen.

Aan beklagde wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode. De inbreuken zijn strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode.

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

3.

De vaststellingen in het strafdossier, in het bijzonder deze tot en met 28 juni 2020, vonden plaats overeenkomstig het systeem van "strafpunten", toegepast tot en met 31 december 2020. Op het ogenblik van die vaststellingen was het ter beschikking stellen voor bewoning van woningen die niet voldeden aan de

kwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse 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 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 categorieën 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 nieuwe wet moet worden toegepast voor de volledige incriminatieperiode.

De rechtbank stelt op basis van de overwegingen hoger vast dat de decretale omschrijving van de strafbare handelingen voldoende precies en duidelijk is.

4.

Bij proces-verbaal van 23 december 2021 werden de eerdere vaststellingen verricht op 28 februari 2019 door de wooninspecteur geactualiseerd, met name werd nagegaan of en in welke mate de destijds vastgestelde gebreken (waaraan strafpunten werden toegekend) volgens het nieuwe systeem om de conformiteit te beoordelen, behoren tot de categorieën II en/of III, en om die reden een niet-conformiteit moet worden vastgesteld.

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.

Bij voormeld proces-verbaal werd voor alle woonentiteiten vastgesteld dat de daar vastgestelde gebreken behoren tot de categorieën II en/of III, en dienvolgens niet conform de Vlaamse kwaliteitsnormen zijn, en zodoende ongeschikte woningen voor bewoning ter beschikking werden gesteld.

5.

Alle in het gebouw aanwezige woonentiteiten worden verhuurd of ter beschikking gesteld voor bewoning "of" als kantoorruimte; dit betekent dat de ter beschikking stelling voor bewoning betrekking heeft of kan hebben op alle entiteiten. Dat een aantal entiteiten de facto verhuurd werden als kantoor verhindert niet de beschikbaarheid ervan op de woonmarkt als woonentiteiten.

Ook de verhuring aan bedrijven die deze woonentiteiten gebruikten om arbeiders te laten verblijven betreft een vorm van ter beschikking stellen voor bewoning.

Alle entiteiten die voorwerp zijn van de voorliggende feiten voldoen aan de definitie "woning" volgens artikel 1.3 §1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen.

6.

Beklaagde betwist de door het openbaar ministerie weerhouden incriminatieperiode.

Zij stelt dat zij middels een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen genomen op 30 oktober 2013 toegelaten werd verder te verhuren, gelet op een gunstig inspectierapport van de brandweer in november 2013.

Van een dergelijke administratieve beslissing wordt geen stuk voorgebracht en hiervan bevindt zich ook geen spoor in het strafdossier. Nochtans werd door de Wooninspectie de voorgaanden inzake het pand telkenmale vermeld in de P.V.'s van vaststellingen.

De aanvang van de door het openbaar ministerie weerhouden incriminatieperiode is gesteund op de vaststellingen inzake de verhuring. Betreffende de woning nr. 8 werd verhuring vastgesteld vanaf 1 oktober 2002. Daarenboven verklaarde dat kort na de aankoop van het gebouw werd begonnen met de aanpassingen (indelingen in woonentiteiten, plaatsen sanitair) en vervolgens terbeschikkingstelling voor bewoning; het pand wordt dienvolgens reeds sedert minstens eind jaren '80 van vorige eeuw voor bewoning bestemd.

Deze de facto bestemmingswijziging (van schoolgebouw naar woongelegenheden) werd vastgesteld bij P.V. nr. dd. 28 februari 2012. De Wooninspecteur mocht in zijn P.V. melding maken van deze eerdere vaststelling op stedenbouwkundig vlak, zonder zijn bevoegdheid te overschrijden.

Uit de vaststellingen door de Wooninspecteur blijkt dat er zich ernstige en verregaande structurele problemen voordoen, die niet of niet volledig met eenvoudige aanpassingswerken kunnen verholpen worden. Uit de uiteenzettingen van beklagde zelf blijkt dat de brandweer in juni 2009 een negatief brandpreventieverslag opmaakte. Beklaagde toont niet aan dat nadien conform de aanbevelingen werd gehandeld.

Op grond van al deze elementen moet worden besloten dat de incriminatieperiode correct werd bepaald en er mag worden aangenomen dat reeds vanaf 1 oktober 2002 niet wordt voldaan aan de woonkwaliteitsnormen.

7.

Op basis van de elementen van het strafdossier, waaronder de vaststellingen door de wooninspecteurs, zijn de feiten bewezen.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en de bijhorende technische verslagen is bewezen dat beklagde als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten heeft verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning in betrokken onroerend goed, die niet voldeden 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 herstellvordering op basis van het Optimalisatiedecreet en –besluit als voormeld, is bewezen dat beklagde in het betrokken onroerend goed woningen ter beschikking stelde voor bewoning die niet conform en/of overbewoond waren, 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 onmiskenaar nalatige houding en misprijzen voor de naleving van de Vlaamse Wooncode, vanaf 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen.

Eventuele verklaringen van bewoners dat zij geen klachten hebben kunnen terzake niet dienen als enige rechtvaardigings- of schulditsluitingsgrond ten gunste van beklagde en kunnen allerminst de objectieve vaststellingen ontkrachten.

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

De straf moet ertoe leiden dat beklagde 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 een blanco strafregister doch de rechtbank stelt vast dat er geen inzicht wordt vertoond in de maatschappelijke schade die werd aangericht. 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, steevast blijven verder verhuren.

4.

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

5.

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.

6.

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

7.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, hetwelk wordt begroot op 123.930 EUR (berekening van de huurinkomsten door de verbalisant tot op 26/11/2019).

Beklaagde verzoekt om geen verbeurdverklaring op te leggen. Minstens wordt de berekeningswijze in het P.V. nr. betwist.

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat voor volgende woonentiteiten daadwerkelijke huurinkomsten voor bewoning door particuliere huurders in het kader van woninghuur (dus niet van bedrijven of zelfstandigen of in het kader van verhuring als kantoorruimte of bedrijfsruimte) werden ontvangen als volgt:

- woning 2: 700 EUR/maand vanaf 1/9/2019
- kamer 03: februari 2019: 2 x 325 /m; vervolgens 700 EUR/maand tot 8/11/2019
- woning 4: 650 EUR/maand sedert 2 jaar (dd. feb 2019: 14.950 EUR ontvangen)
- woning 5: met zekerheid 13.340 EUR ontvangen
- woning 8: vanaf 1/10/2002 400 EUR/maand
- woning 15: sinds 1/9/2013 520 EUR/maand – 34.320 EUR ontvangen

Voor wat betreft een aantal andere wooneenheden kon worden vastgesteld dat verhuring of terbeschikkingstelling voor bewoning had plaatsgevonden doch zijn geen gegevens inzake de ontvangen huurgelden voorhanden.

Op basis van de voorgaande vaststellingen in de P.V.'s stelt de rechtbank vast dat de begroting van de daadwerkelijk geïnde huurgelden voor in totaal 123.930 EUR niet overdreven te noemen is.

Daar de hier vervolgde feiten een einde nemen op 13 augustus 2021, en de voormelde berekening loopt tot op 26 november 2019, wordt naar redelijkheid een herleiding doorgevoerd berekend op +/- de gemiddelde huurprijs voor 3 maanden voor 5 woonentiteiten, zodat kan worden vastgesteld dat een bedrag van **116.000 EUR** moet worden beschouwd als de daadwerkelijke financiële opbrengst die rechtstreeks is voortgevloeid uit de gepleegde inbreuken ingevolge de verhuring

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

of kamer die niet aan de kwaliteitsnormen voldoet niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuur of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

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

De verbeurdverklaring van het bedrag van 116.000 EUR maakt geen onredelijke bestraffing uit – mede gelet op het gedeeltelijk uitstel dat werd verleend inzake de geldboete.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstellvordering van de Wooninspecteur ingediend op 26 april 2019 en waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van _____ zich aansloot, geregulariseerd / geactualiseerd dd. 23 december 2021, strekt ertoe de overtreder te bevelen:

- ofwel aan het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de 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 nieuwe 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 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).

Daar de herstellvordering reeds ontvankelijk werd ingesteld vóór de wetswijziging en vóór het verval van de strafvordering blijft ze als accessorium van de strafvordering te beoordelen door de strafrechter die werd gevat.

3.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklagde is zij gehouden tot maatschappelijk herstel.

4.

De herstellvordering is nog steeds actueel, gelet op de vaststellingen in het strafdossier onder meer op basis van het nieuwe woonkwaliteitsonderzoek dat plaatsvond dd. 22 maart 2022, waarbij opnieuw non-conformiteiten werden vastgesteld; meer in het bijzonder werd vastgesteld dat het gebouw gebreken van categorie II en III vertoonde en werden alle woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De rechtbank hoeft geen rekening te houden met replieken die beklagde heeft ingediend in het kader van de parallel lopende administratieve procedure om te trachten ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen door openbare overheden aan te vechten. De rechtbank steunt zich op de voorliggende objectieve elementen.

5.

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 minstens gedeeltelijk gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, en er dus sprake is van een illegale opdeling in afzonderlijke woonentiteiten; tevens is er sprake van een bestemmingswijziging. Ook het ingeschreven zijn van verschillende personen of gezinnen op het adres en de aanwezigheid van meerdere brievenbussen zijn indicaties van het de facto opsplitsen van een gebouw in meerdere woonentiteiten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Niet enkel fysieke ingrepen zijn vereist om te kunnen spreken van een illegale opdeling van een gebouw.

Deze stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld bij P.V. van de inspectie R.O. dd. 28 februari 2012; sedertdien heeft geen regularisatie van de illegale toestand plaatsgevonden en moet op heden nog steeds vastgesteld worden dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de opsplitsing van het gebouw, noch voor de bestemmingswijziging.

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 beklagde 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 VCRO, dan wel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

6.

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.

Beklaagde verzoekt ondergeschikt een hersteltijd van twee jaar.

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 beklagde, 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, 5, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41bis, 42, 43bis, , 50, 66, 100 strafwetboek
art. 4 V.T.Sv
art. 2 §1, 5, 20 §1, 20bis, 20ter Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode – thans 1.3 §1, 7°-8°, 3.1, 3.34, 3.36, 3.44, 3.43, 3.47, 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen, in werking getreden op 1 januari 2021;
art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,
art. 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

De rechtbank:

op tegenspraak

Op strafgebied

Veroordeelt _____ en _____ voor de tenlastelegging:

tot een **geldboete van 120.000,00 EUR**, zijnde **15.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 40.000,00 EUR, zijnde 5.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde _____ en _____ bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **116.000,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt _____ en _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
 - een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 294,49 EUR

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

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 _____ en _____

Wat betreft de herstellordering:

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

Veroordeelt en 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 en 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 300.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan en 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 te verhalen op beklagde en

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 september 2022 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

-, ondervoorzitter
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier