



Vonnisnummer / Griffinummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 februari 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 20CO10363 Dossiernummer 21N000231 Notitienummer parket

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N
Op tegenspraak

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren ref griffie · 11 OM :

In de zaak van het openbaar ministerie

TEGEN :

geboren te _____ op _____, RRN _____
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

50698

beklaagde, vertegenwoordigd 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
verleden door notaris _____ eigendom van _____
dd. 27.03.1988, ingevolge akte van aankoop

Een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

te _____
in de periode van 1 juli 2017 tot en met 26 juni 2020

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 verschillende woonentiteiten te hebben verhuurd die ongeschikt zijn, en omwille van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners, eveneens onbewoonbaar

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

Overwegende dat de verdachte _____ tevens gedagvaard worden 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 woningen, overeenkomstig de herstellordering van de wooninspecteur van 1 april 2020.

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 23.660 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

- **Woning 1:** verhuurd vanaf juli 2017 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 500 euro/maand: **36 x 500 euro = 18.000 euro**
- **Woning 2:** verhuurd vanaf november 2019 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 370 euro/maand: **8 x 370 euro = 2.960 euro**
- **Kamer 4:** verhuurd vanaf oktober 2019 tot eind juni 2020 aan een huurprijs van 300 euro/maand: **9 x 300 euro = 2.700 euro**

TOTAAL: 23.660 EUR

In aanwezigheid van :

DE WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88, bus 22, KBO nr. 0316.380.841.

EISER TOT HERSTEL,

Vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat (balie _____),

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van

op 09 december 2020, ref.

PROCEDURE

Gelet op:

- het tussenvonnissen uitgesproken door deze rechtbank op 9 juni 2021 waarbij de debatten werden heropend;
- de door het openbaar ministerie in het strafdossier gevoegde stukken;
- het bijkomend stukkenbundel neergelegd door de eiser tot herstel;
- de syntheseconclusies neergelegd voor de beklaagde en de eiser tot herstel dd. 16 december 2021;
- de stukkenbundels en overige stukken van de rechtspleging die zich reeds in het dossier bevonden.

De rechtbank hoorde de aanwezige of vertegenwoordigde partijen en hun raadslieden op de openbare terechtzittingen van 13 oktober en 16 december 2021.

De verdediging kreeg de gelegenheid om als laatste het woord te nemen.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.

Beklaagde is volle eigenaar van een bebouwd perceel bestaande in een handelshuis met woongelegenheid, gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, ingevolge akte verleden voor notaris _____.

2.

Op 18 december 2019 werden door de wooninspectie vaststellingen gedaan op dit perceel, meer in het bijzonder in het gedeelte aangeduid onder huisnummer _____, dat werd omschreven als een woonblok met 3 kamers en 4 appartementen.

Uit het technisch verslag van de wooninspecteur blijkt dat volgende strafpunten werden toegekend:

- Eerste verdieping:
 - Bus 1 (studio): 63 punten,
 - Bus 2 (appartement): 81 punten,
 - Bus 3 (kamer): 69 punten,
 - Bus 4 (kamer): 75 punten,
 - Bus 5 (kamer): 75 punten,
- Tweede verdieping:
 - Bus 6 (appartement): 63 punten,
 - Bus 7 (appartement): 69 punten.

Het gebouw vertoonde ernstige gebreken inzake veiligheid elektriciteitsinstallatie, veiligheid gasinstallatie (onvoldoende bereikbaarheid hoofdgaskraan, gasleiding onvoldoende bevestigd), brandveiligheid. Aldus werd aan het gebouw zelf 30 strafpunten toegekend.

Eén van de huurders werd verhoord. Hij verklaarde dat hij dringend een woning nodig had en 350 EUR huur per maand betaalt. Echter is zijn woning te klein, is het er koud, er is geen warm water en er is veel

lawaai. Begin februari 2020 werd hem door de eigenares (beklaagde) gemeld dat hij de woning diende te verlaten wegens de gebrekkige toestand.

Er kon worden vastgesteld dat de indeling van de woning in woonentiteiten niet overeenstemt met de vergunde stedenbouwkundige toestand van handelsgelijkvloers met één woonentiteit op de verdiepingen. In 2016 werd een regularisatie aangevraagd voor de indeling van het pand in 7 woonentiteiten doch deze werd geweigerd.

3.

Op 14 februari 2020 en 11 maart 2020 werd opnieuw ter plaatse gegaan door de wooninspectie. Opnieuw dienden aan het gebouw 30 strafpunten te worden toegekend. De woningen die konden worden bezocht werden ongeschikt bevonden. De aangetroffen en ondervraagde huurders konden hun huurovereenkomst niet voorleggen.

Op 1 april 2020 werd aan beklagde een indicatieve vragenlijst toegestuurd (in plaats van een verhoor, wegens de corona-pandemie).

De burgemeester verklaarde de woningen die ter beschikking gesteld werden door beklagde ongeschikt en onbewoonbaar op 18 mei 2020, waartegen hoger beroep werd aangetekend. Op 15 oktober 2020 werd de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bevestigd bij ministerieel besluit.

4.

Op 6 augustus 2020 werd een omstandig verslag onbewoonbaarheid opgesteld door de wooninspectie.

Op 3 augustus 2020 waren nog 5 personen ingeschreven op het adres. Evenwel gaat het openbaar ministerie ervan uit dat op 26 juni 2020 alle bewoners het pand hadden verlaten, en dit wordt bevestigd door de vaststellingen van de wooninspectie dd. 6 augustus 2020.

5.

De Gewestelijke Wooninspecteur diende zijn herstellvordering in dd. 1 april 2020. Het gevraagde herstel strekt ertoe het pand 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.

6.

In november 2020 werd vastgesteld dat beklagde nog niet spontaan tot herstel was overgegaan.

INCIDENTEN

1.

Het onroerend goed waarvan beklaagde de enige eigenaar is in volle eigendom betreft het bebouwd perceel, kadastraal gekend als

Volgens de processen-verbaal in het strafdossier werden vaststellingen gedaan in een gebouw, eigendom van beklaagde, gelegen te kadastraal gekend als doch met huisnummer ; op sommige plaatsen in de P.V.'s is er sprake van nummer onderverdeeld in busnummers.

Ingevolge de bijkomend gevoegde elementen en stukken wordt meer duidelijkheid verleend omtrent de bestaanbaarheid tussen het bij het kadaster bekende huisnummer van het perceel en het huisnummer zoals door de verbalisanten opgetekend bij hun vaststellingen, en kan de rechtbank beslissen of een aanpassing van de dagvaarding nodig is.

Uit het P.V. nr. dd. 25 juni 2021 blijkt dat:

- volgens het kadaster dit perceel gekend is met huisnummer en dat andere huisnummers niet gekend zijn bij het kadaster betreffende dit perceel;
- bij de gemeente dit perceel 3 bekende (toegekende) huisnummers heeft: en ;
- het huisnummer voorkomt in een regularisatie-aanvraag voor het indelen van het pand in 7 studio's op de eerste en tweede verdieping, dewelke werd geweigerd door de gemeente;
- het huisnummer dienvolgens het deel van het pand op het perceel betreft, waarin zich 7 illegaal ingedeelde woonentiteiten bevinden.

Het voormelde P.V. verduidelijkt eveneens de indeling van het gebouw/de gebouwen op het perceel, ingevolge *de visu* vaststellingen:

- aan de straatzijde bevinden zich twee (aaneengesloten) handelspanden: een frituur dat volgens de plannen huisnummer heeft, en een restaurant met huisnummer op de brievenbus;
- aan de linkerkant van het gebouw bevindt zich de ingang naar de woonentiteiten; op de voordeur van de toegangsdeur naar de woonentiteiten is het huisnummer geplaatst; deze woonentiteiten (7) met huisnummer bevinden zich op de eerste en tweede verdieping van het pand, boven de huisnummers ;
- in tweede bouworde staat nog een kleiner gebouw waaraan huisnummer is bevestigd (wat hier verder geen relevantie heeft).

Op basis van deze elementen kan er geen enkele betwisting meer bestaan omtrent de lokalisatie van de gedane vaststellingen, namelijk in het deel van het pand (volledig eigendom van beklaagde) op de verdiepingen die zich uitstrekken boven de handelszaken, en waaraan het huisnummer werd

toegekend doch zonder dat dit ondersteund wordt door enige stedenbouwkundige vergunning.

Daar het ganse perceel officieel, althans volgens het kadaster, gekend is met het huisnummer en alleszins het huisnummer om een niet-vergunde en niet geregulariseerde indeling van het pand gaat, is er volgens de rechtbank geen aanleiding om in de dagvaarding het huisnummer te wijzigen naar , en is de identificatie van het onroerend goed waaromtrent de feiten betrekking hebben correct aangegeven (zie overigens ook het stuk neergelegd door het O.M. op 6 mei 2021); tevens blijkt uit de dagvaarding voldoende dat de feiten betrekking hebben op het woongedeelte dat zich bevindt op het - correct, volgens de kadastergegevens aangeduide - perceel.

Om alle verdere verwarring te vermijden omtrent de precieze lokalisering van de verweten feiten, acht de rechtbank het aangewezen een speciërende toevoeging te doen bij de identificatie van het perceel, als hierna.

2.

Het argument van beklagde dat de strafvordering onduidelijk zou zijn in de mate dat zij zich niet behoorlijk kan verdedigen kan niet worden aangenomen, nu de verwarring het gevolg is van het handelen van beklagde zelf, die zonder vergunning de indeling van huisnummer heeft gecreëerd en zelf geacht mag worden perfect op de hoogte te zijn van de indeling in de huisnummers van de gebouwen die zich op haar perceel bevinden.

Tevens wordt in de dagvaarding duidelijk vermeld dat de tenlastelegging betrekking heeft op een woning of specifieke woonvorm op het perceel - temeer nu onder die terminologie de woonvorm op het perceel bekend is (handelsgelijkvloers met één woning), en de elementen van het strafdossier de nodige verdere informatie omtrent die woonvorm verschaffen, zowel *de jure* als *de facto*.

De aanhangig gemaakte feiten betreffen deze vermeld in de dagvaarding alsook zoals deze - aanvullend - blijken uit het opsporings- of gerechtelijk onderzoek en die aan de dagvaarding ten grondslag liggen.

Beklagde is dan ook terdege in kennis van de feiten en vaststellingen waarop zij zich dient te verdedigen, en dat dit met zekerheid niets te maken heeft met de frituur op het gelijkvloers, doch noodzakelijkerwijze gaat om de verdiepingen die toegankelijk zijn via een deur waar het huisnummer is bevestigd.

3.

Gelet op voorgaande uiteenzetting kan ook niet worden ingegaan op de bewering van beklagde dat de strafvordering moet beperkt worden enkel tot het gebouw dat *de facto* het huisnummer draagt (d.w.z. de frituur op het gelijkvloers); het ganse perceel met inbegrip van alle gebouwen en gebouwonderdelen heeft officieel het huisnummer daarenboven kan beklagde haar verweer bezwaarlijk steunen op haar eigen bedrieglijk handelen door illegale indelingen van de panden in stand te houden en vervolgens bewust verwarring te doen ontstaan omtrent de huisnummering.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.

Beklaagde betwist de feiten.

2.

Op het ogenblik van de feiten 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 vonden plaats overeenkomstig het systeem van "strafpunten", toegepast tot en met 31 december 2020. Op het ogenblik van de 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 Optimalisatie-decreet 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 Optimalisatie-decreet 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 huidige 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, in die zin dat enkel strafbaar zijn de overtredingen van de kwaliteitsnormen die onder te brengen zijn onder de categorieën II en III.

De nieuwe wet moet worden toegepast.

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 8 januari 2021 werden de eerdere vaststellingen verricht op 14 februari 2020 en 11 maart 2020 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 (stuk 2 van de Wooninspecteur).

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 menonwaardige 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.

5.

Beklaagde kan niet worden gevolgd in haar stelling dat er geen sprake kan zijn van een bewezen verhuur van ongeschikt verklaarde woongelegenheden daar er daaromtrent geen definitieve administratieve beslissing (door de Vlaamse Minister) genomen is. Beklaagde verwijst naar het verzoek tot nietigverklaring dat zij instelde bij de Raad van State op 17 december 2020 tegen het Ministeriele besluit van 15 oktober 2020.

De strafrechter steunt zich op de vaststellingen van de Wooninspecteur en is daarbij niet gebonden aan de afwikkeling of resultaten van een administratieve betwisting (waarover zij trouwens van beklagde geen actuele stand van zaken ontvangt).

Een hangende administratieve procedure verhindert niet dat de constitutieve elementen van de strafbaarstelling, inclusief het "niet conform" zijn van de woning, kunnen getoetst worden aan de voorhanden zijn de elementen van het strafdossier. Hiervoor heeft de strafrechter geen (definitieve) beslissing tot ongeschiktverklaring van een administratieve overheid nodig. De rechtbank beschikt over de geactualiseerde vaststellingen nopens het toebehoren van de vastgestelde gebreken tot de categorieën II en/of III.

6.

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 waren, gelet op de vastgestelde gebreken van de categorieën II en III.

Deze bewezen feiten vonden plaats in het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ (meer bepaald de woonentiteiten op de eerste en tweede verdieping, aangeduid met huisnummer _____

De incriminatieperiode vanaf 1 juli 2017 is gesteund op zowel de verklaringen van huurders als de ernst en structurele aard van de vastgestelde gebreken die niet van recente datum kunnen zijn en die ontegensprekelijk wijzen op een verregaande en langdurige verwaarlozing van het verhuurde pand.

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.

STRAFTOEMETING

1.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de ernst van de feiten, de persoonlijke levensomstandigheden, de leeftijd en 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.

3.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig.

Het ter beschikking stellen van niet-conforme en/of ongeschikte woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagde had geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van zwakkeren in de maatschappij en was enkel uit op gemakkelijk geldgewin.

4.

Beklaagde heeft een blanco strafregister.

Er is echter weinig inzicht in de maatschappelijke schade of intentie tot herstel te bespeuren.

5.

Gelet op de ernst van de feiten, de persoon van de beklaagde en de maatschappelijke schade is het gepast om een effectieve geldboete als hierna bepaald op te leggen, teneinde beklaagde ertoe aan te zetten zich verder van het plegen van deze feiten te onthouden.

6.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf werden verkregen, met name de geïnde huurgelden uit de verhuring van onaangepaste / ongeschikte woningen.

Aangezien een woning die niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten hetzij niet conform of overbewoond is niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard

De berekening van de verbeurd te verklaren bedragen zijn gesteund op verklaringen van enkele huurders

waarvan de geloofwaardigheid niet kan worden in vraag gesteld. Gelet op de beperkte informatie die de verbalisanten konden vergaren omtrent de vermogensvoordelen, met name enkel betreffende drie woonentiteiten waar er een hogere bewoningsgraad in de in totaal 7 woonentiteiten werd vastgesteld, is de verbeurdverklaring van het bedrag berekend op 23.660 EUR niet overdreven te noemen en wordt beklagde hierdoor niet te zwaar bestraft.

Het argument van beklagde dat hierdoor haar eigendomsrecht op disproportionele wijze wordt geschonden nl. de verbeurdverklaring niet in overeenstemming staat met de beoogde doeleinden van de bestraffing, is niet dienend en is niet gegrond, reeds wegens de vaststelling dat beklagde eigenaar is van minstens één onroerend goed en dit bedrag minimaal is in verhouding tot de vermoedelijke werkelijke opbrengsten van de gepleegde feiten.

Daar de verworven vermogensvoordelen thans niet meer in het vermogen van beklagde kunnen worden aangetroffen, 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 Vlaamse Wooninspecteur is ontvankelijk ingesteld dd. 1 april 2020. Ze werd geactualiseerd bij P.V. nr. dd. 25 juni 2021.

De herstellvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan het misdrijf van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

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 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).

Daar de herstellvordering reeds ontvankelijk werd ingesteld vóór de wetwijziging 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 beklaagde is zij gehouden tot maatschappelijk herstel.

4.

Beklaagde voert aan dat zij vanaf het besluit van de Burgemeester tot onbewoonbaarverklaring onmiddellijk haar huurders heeft gevraagd de woonentiteiten te verlaten. Dat er geen bewoning meer was werd vastgesteld in augustus 2020.

Dit verhindert echter niet dat de toestand van onbewoonbaarheid aan de woonentiteiten blijft kleven zolang beklaagde geen herstelmaatregelen treft, ongeacht of er zich wel of niet daadwerkelijk bewoners in het gebouw bevinden.

De bedoeling van de decreetgever is immers ervoor te zorgen dat er zich geen niet-conforme woningen op de woonmarkt bevinden die voor verhuring of ter beschikkingstelling voor bewoning beschikbaar zijn. Zie de Memorie van Toelichting bij het decreet van 29 april 2011:

“De herstellvordering is pas uitgevoerd wanneer de kamerwoning of het studentenhuis volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn. De opdracht van de veroordeelde is duidelijk: hij moet ervoor zorgen dat het door de decreetgever gewenste minimale kwaliteitsniveau opnieuw wordt gerespecteerd. De rechter heeft geen opportuniteitsoordeel bij het opleggen van de herstellvordering.

Aangezien de herstellvordering als bijzondere vorm van teruggave moet gezien worden, is de rechter verplicht om een beklaagde tot herstel te bevelen, zodra hij deze beklaagde schuldig acht aan het misdrijf van krotverhuur.

Door de herstellvordering wenst de decreetgever actief de woonkwaliteit te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor te zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden.” (Parl. St. VI. Parl., 2010-2011, nr. 854/1 p. 11).

De loutere stopzetting van de verhuringen heeft dienvolgens niet voor gevolg dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden. De herstellvordering is ingeleid op het ogenblik dat er nog wel werd verhuurd. Doordat geen enkele herstelmaatregel door beklaagde spontaan is uitgevoerd om de woonentiteiten conform te maken, is het opleggen van de gevraagde herstelmaatregel nog steeds nodig om de kwalijke gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken, meer bepaald niet conforme woningen niet ter beschikking te hebben op de woonmarkt, opdat de fysieke integriteit van nieuwe huurders of bewoners niet zou worden aangetast. De herstellvordering is nog steeds actueel daar geen enkel herstel werd uitgevoerd.

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 de woning gelegen op de verdiepingen naar 7 afzonderlijke woontiteiten gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, en er dus sprake is van een illegale opdeling van de woning. 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 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 rechtbank moet dan ook vaststellen dat de woontiteiten gelegen op de eerste en tweede verdieping in het gebouw te niet in aanmerking kunnen komen voor een herstelmaatregel ertoe strekken de woningen conform te maken. 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.

Volgens beklagde is dergelijke herstelmaatregel kennelijk onredelijk. Zij kan hierin niet worden gevolgd.

Dat zij de woningen niet meer verhuurt of te huur stelt is niet relevant, zoals hoger reeds toegelicht. Het herstel van de negatieve impact van het misdrijf moet ertoe strekken dat de niet conforme woningen niet enkel door beklagde maar ook door een eventuele rechtsopvolger niet ter beschikking kunnen gesteld worden op de woonmarkt en dienvolgens geen gevaar meer kunnen vormen voor de gezondheid en de fysieke integriteit van toekomstige bewoners.

Beklaagde is klaarblijkelijk ook reeds zeer lang bezig met te trachten het onroerend goed te verkopen. Er wordt echter geen actuele toestand verduidelijkt na de mails voorgelegd dd. 13 augustus 2020 (stuk 5 van beklagde).

Daar beklagde de pleger van de feiten moet de herstellvordering aan haar worden opgelegd ongeacht het feit of zij het onroerend goed wel of niet verkoopt. De herstellvordering werkt "in rem" wat betekent dat deze aan het onroerend goed blijft kleven zolang de woning of woonvormen niet conform zijn gemaakt volgens de Vlaamse Codex Wonen; beklagde die het misdrijf pleegde blijft verantwoordelijk voor dit herstel ongeacht een verkoop.

De belangen die het behoud van de fysieke integriteit van mogelijke slachtoffers beogen hebben prioriteit op het eigendomsbelang van de pleger van een misdrijf die zijn eigendom gebruikte om zwakkeren uit te buiten en hun gezondheid in gevaar te brengen.

De sloop van de woning(en) is het noodzakelijke gevolg indien beklagde niet overgaat tot herbestedding

overeenkomstig de VCRO, met name het herstel naar een woongelegenheid die overeenstemt met de stedenbouwkundig vergunde toestand.

De belangen van beklagde worden niet onevenredig geschaad door het opleggen van de herstelmaatregel.

7.

Sedert de wijziging van de VCRO bij het decreet van 25 april 2014, in werking getreden vanaf 1 maart 2018, moet de rechtbank, ongeacht of er een herstellvordering wordt ingediend door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur of niet, ambtshalve onderzoeken, conform art. 6.3.1 VCRO, of een ongunstige impact van de bewezen stedenbouwmisdrijven moet worden hersteld, hetzij door betaling van een meerwaarde, hetzij door aanpassingswerken, hetzij door het herstel in de oorspronkelijke toestand of staking van het strijdige gebruik. De opgelegde herstelmaatregel dient de volledige illegale toestand ter plaatse te herstellen.

Deze wet is van onmiddellijke toepassing ook op tevoren gepleegde feiten daar de herstelmaatregel geen straf is doch een autonoom karakter heeft en dient tot het realiseren van het herstel van de negatieve impact veroorzaakt door de gepleegde misdrijven.

Gelet op deze *de facto* verzwaring, zowel ten opzichte van de situatie in het verleden als ten opzichte van de herstelmaatregelen in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, ziet de rechtbank geen aanleiding om in te gaan op het verzoek van beklagde om de door haar opgestelde prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

8.

Om al deze redenen moet de rechtbank de herstellvordering zoals in hoofdorde gevraagd door de Wooninspecteur gegrond verklaren.

9.

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 10 maanden is in de gegeven omstandigheden zeer redelijk gelet op de 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 de gemeente voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dient het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente 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, 43bis, 50, 66, 100 strafwetboek
art. 2 §1, 31°, 5, 20 §1, 20bis, 20ter Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; 1.3 §1, 7°-8°, 3.1, 3.34, 3.36, 3.44, 3.43, 3.47, 3.48, 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, in werking getreden op 1 januari 2021;
art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,
art. 4 V.T.Sv

De rechtbank:

op tegenspraak

Op strafgebied

Zegt dat in de dagvaarding de omschrijving van het perceel gelegen te wordt aangevuld met:
"in het deel van het gebouw aangeduid met huisnummer gelegen op de eerste en tweede verdieping boven de handelsgelijkvloersen,"

Veroordeelt voor de tenlastelegging :

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

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

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **23.660,00 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 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 282,08 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 _____ ;

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 _____ met name het deel van het gebouw aangeduid met huisnummer _____ gelegen op de eerste en tweede verdieping boven de handelsgelijkvloeren

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel 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 200.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de

Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente 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 de gemeente
om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand te
verhalen op beklagde

Verklaart de beslissing betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 februari 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