



Datum van uitspraak 17 juni 2021
Dossienaam
Notitienummer parket HV. 66.WI.102500/18 ZON002580

Vonnisnummer/ Griffienummer

51944 / 2021

Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op

Vonnis

Op tegenspraak

25^{ste} kamer

Ref. Griffie: 5 - 11 - 13 - 50

OR: /

PK: Mevr.

INZAKE VAN :

de Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde, in naam van haar ambt en

1. _____ wonende te _____

2. _____ wonende te _____

3. _____ wonende te _____

Allen ter zitting vertegenwoordigd door Mr. _____ loco Mr. _____
advocaat.

Burgerlijke partijen

TEGEN :

52374

1. _____ met maatschappelijke
zetel gevestigd te _____
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer _____

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. _____ advocaat.

2. _____ geboren te _____
op _____ ingeschreven te _____
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. _____ advocaat.
Beklaagden.

TENLASTELEGGINGEN

Beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

Te

Door de _____ en _____

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 met verzwarende omstandigheden

op het perceel gelegen te kadastraal gekend
als perceel /olle eigendom van

en op het perceel gelegen te kadastraal
gekend als volle eigendom van

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,

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,

namelijk woningen die ongeschikt zijn, en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar:

- 1) in de periode van 18 december 2014 tot en met 19 november 2019: een woning 2/3 in de**
- 2) in de periode van 1 januari 2016 tot en met 19 november 2019: een woning 1/3 in de**
- 3) in de periode van 3 mei 2016 tot en met 19 november 2019: een woning 3/3 in de**
- 4) in de periode van 13 november 2018 tot en met 19 november 2019: 9 woningen (0/01 - 0/02 - 0/03 - 01/1 - 01/2 - 02/1 - 02/2 - 03/1 - 03/2) in de**
- 5) in de periode van 18 december 2014 tot en met 19 november 2019: een woning 2/1 in de**
- 6) in de periode van 13 november 2018 tot en met 19 november 2019: 7 woningen (0/01 - 0/02 - 01/1 - 01/2 - 02/2 - 03/1 en 03/2) in de**

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 en art. 20 § 1 lid 3, 1° van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Overwegende dat de verdachten 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 herstellvorderingen van de wooninspecteur van 21 januari 2019, waarbij het College van burgemeester en schepenen van de stad zich aansloot op 2 juli 2019.

Overwegende dat tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **149.574,59 EUR** zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

13	Huurder	Eerste vaststelling ongeschikt of - indien later - start huurcontract	Hercontrole op 19/11/2019 of - indien eerder - einde huur	Aantal maanden	Huurprijs/ maand (EUR) (zonder kosten of indexatie)	Achterstal in huur? (aantal maanden)	Totaal per woonentiteit (EUR)
0/01		13/11/2018	19/11/2019	13	700	neen	9.100
0/02		13/11/2018	19/11/2019	13	0	n.v.t.	0
0/03		13/11/2018	19/11/2019	13	198,31 (8.000BEF)	neen	2.578,03
1/1		13/11/2018	19/11/2019	13	550	neen	7.150
1/2		01/03/2019	19/11/2019	9	550	neen	4.950
1/3		01/05/2019	19/11/2019	7	625	neen	4.375
2/1		01/05/2019	19/11/2019	7	?	?	0
2/2		13/11/2018	19/11/2019	13	575	neen	7.475
2/3		01/04/2016	19/11/2019	44	650	neen	28.600
3/1		13/11/2018	19/11/2019	13	600	neen	7.800
3/2		13/11/2018	19/11/2019	13	475	neen	6.175
3/3		03/05/2016	30/06/2019	38	550	- 6 = 32 (va. 1/1/2019 onbetaald)	17.600

TOTAAL	(EUR)	95.803,03 EUR
---------------	--------------	--------------------------

15	Huurder	Eerste vaststelling ongeschikt of - indien later - start huurcontract	Hercontrole op 19/11/2019 of - indien eerder - einde huur	Aantal maanden	Huurprijs/ maand (EUR) (zonder kosten of indexatie)	Achterstal in huur? (aantal maanden)	Totaal per woonentiteit (EUR)	
0/1		13/11/2018	19/11/2019	13	570	neen	7.410	
0/2		13/11/2018	19/11/2019	13	800	- 3	8.000	
1/1		13/11/2018	15/04/2019	6	500	neen	3.000	
1/2		13/11/2018	19/11/2019	13	280,12 (11.300 BEF)	neen	3.641,56	
2/1		01/08/2018	19/11/2019	16	700	-3	9.100	
2/2		13/11/2018	19/11/2019	13	540	neen	7.020	
3/1		13/11/2018	19/11/2019	13	600	neen	7.800	
3/2		13/11/2018	19/11/2019	13	600	neen	7.800	
TOTAAL							(EUR)	53.771,56 EUR

Totaal beide panden (95.803,03 EUR + 53.771,56 EUR)	149.574,59 EUR
--	-----------------------

In aanwezigheid van :

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

EISER TOT HERSTEL,

Vertegenwoordigd door mr. _____ advocaat (balie _____),

**Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van
2021, ref. _____**

op 07 januari

1. DE PROCEDURE:

Beklaagden werden 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 26 november 2020, waarop de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 17 december 2020, waarop conclusietermijnen werden verleend en een pleitdatum werd vastgesteld op 14 april 2021.

Op de openbare terechtzittingen van 14 april en 6 mei 2021 werd de zaak behandeld en in beraad genomen. De rechtbank heeft gehoord:

- Mevrouw _____ Substituut-Procureur des Konings, in haar vordering;
- Mr. _____ voor de eiser tot herstel, in zijn middelen en vordering, en die een syntheseconclusie en stukkenbundel neerlegde;
- Mr. _____ loco Mr. _____ voor en in naam van de burgerlijke partijen, in hun vorderingen en middelen, en die elk een conclusie en stukken neerlegden;
- Mr. _____ voor en in naam van eerste beklagde, in haar middelen en verdediging, en die aanvullende en syntheseconclusies en een stukkenbundel neerleede;
- Mr. _____ voor en in naam van tweede beklagde, in haar middelen en verdediging, en die een syntheseconclusie neerlegde.

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

2. ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1. De _____ is eigenaar van de onroerende goederen (appartementengebouwen) gelegen te _____ kadastraal gekend als _____

en kadastraal gekend als
nummer

Beklaagde is de gedelegeerd bestuurder van de

2.

Op 13 november 2018 werd door de Wooninspectie een controle verricht in de appartementsgebouwen gelegen aan de en te

Deze controle gebeurde naar aanleiding van een ongeschiktverklaring door de Burgemeester dd. 22 januari 2015 (huisnummer en een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de Burgemeester dd. 28 oktober 2016 (huisnummer).

De wooninspectie stelde vast dat ondanks de ongeschikt- / onbewoonbaarverklaringen er nog steeds bewoners de woonentiteiten bezetten.

Het gebouw met huisnummer verkreeg 15 strafpunten, onder meer inzake gebreken aan de elektrische installatie (o.a. afwezigheid van aarding en differentieelschakelaars).

Het gebouw met huisnummer verkreeg 30 strafpunten. Onder meer werden gebreken vastgesteld inzake de gas- of stookinstallatie, de isolatie, risico op elektrocutie en ontbrekende rookmelders.

De woonentiteiten zelf werden onbewoonbaar bevonden wegens de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Er werden door enkele bewoners contracten voorgelegd afgesloten door mevrouw voor en in naam van dd. 29 augustus 2018, 1 augustus 2018, 17 juli 2018, 5 maart 2016, 3 mei 2012.

Op 5 november 2018 waren 30 bewoners ingeschreven in het appartementsgebouw aan de

3.

Beklaagde verklaarde dat zij voor de verhuringen beheert. De huurgelden dienen voor het onderhoud van het gebouw en de herstellingen.

Ter gelegenheid van haar verhoor had zij alle huurcontracten bij en kon concrete uitleg geven bij de verhuringen. Zij legde ook de facturen voor van werken die in 2018 en 2019 uitgevoerd zijn. Zij werkte mee aan het onderzoek.

Beklaagde gaf toe dat ze in het begin geen aandacht heeft geschonken aan de ongeschiktverklaringen door de Burgemeester, doch er intussen wel al herstellings- en aanpassingswerken uitgevoerd waren. De huurders willen echter hun woning niet verlaten zodat ze via de Vrederechter hen moet uitzetten. De huren worden over het algemeen correct betaald en ze heeft van haar huurders nooit klachten ontvangen.

4.
Op 19 juli 2019 stonden 19 personen ingeschreven op het adres te

Op 19 juli 2019 alsook op 13 november 2019 stonden 25 personen ingeschreven op het adres

5.
Op 19 november 2019 werd door de wooninspectie opnieuw ter plaatse gegaan op het adres na de melding door mevrouw dat de werken waren uitgevoerd. Aan het gebouw werden nog 15 strafpunten toebedeeld en de woonentiteiten werden ongeschikt bevonden.

Op 3 augustus 2020 waren 18 personen ingeschreven op het adres, waarvan 8 nieuwe inschrijvingen sinds de controle van 19 november 2019.

Op 1 december 2020 werd ter plaatse een opvolgcontrole uitgevoerd. Acht woonentiteiten voldeden niet aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode; twee woonentiteiten waren niet toegankelijk op het moment van de controle.

6.
Betreffende het pand aan de werd op 3 augustus 2020 vastgesteld dat er nog geen bericht was inzake herstelwerken. Sedert 13 november 2018 waren er 4 nieuwe inschrijvingen op het adres.

Op 1 december 2020 werd ter plaatse een opvolgcontrole uitgevoerd. Vijf woonentiteiten voldeden niet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode; twee woonentiteiten waren niet toegankelijk op het moment van de controle.

7.
Op 21 januari 2019 werd door de Vlaamse Wooninspecteur een herstelvordering ingesteld; deze werd, gelet op de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021, op 18 januari 2021 geactualiseerd, en strekt tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, oftewel het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag/mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

3. BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.
Beklaagden werpen op dat, gelet op het legaliteitsprincipe in strafzaken, een hercontrole ter plaatse nodig is en bij gebreke daarvan er twijfel moet worden aangenomen omtrent de vaststellingen gedaan vóór de inwerkingtreding vanaf 1 januari 2021 van het Optimalisatiedecreet van 29 maart 2019.

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 Optimalisatiedecreet van 29 maart 2019 (B.S. 29 april 2019) en de invoeging ervan in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen, 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, 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.

Beklaagden kunnen niet worden gevolgd waar zij stellen dat de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen op huidige strafvordering tot gevolg moet hebben dat geen rekening kan worden gehouden met de in 2018 en 2019 gedane vaststellingen en dat een hercontrole noodzakelijk is opdat er sprake zou kunnen zijn van strafbare feiten.

De wooninspecteur heeft de vaststellingen destijds gedaan bij de P.V.'s van 2018 en 2019 geactualiseerd, d.w.z. op de toenmalige de visu en feitelijke vaststellingen werd de nieuwe methode om de kwaliteit te beoordelen toegepast middels de indeling in categorieën en dit op grond van de nieuwe besluiten van de Vlaamse Regering (waaronder het voormelde Optimalisatiebesluit) zoals ook opgenomen in de huidige Vlaamse Codex Wonen.

De materiële vaststellingen, de foto's e.d. zijn onaangetast en verliezen hun bewijswaarde niet. De thans toegepaste beoordelingsmethode leidt tot de indeling van bepaalde materiële vaststellingen onder de categorieën II en III, als vermeld in de P.V.'s dd. 18 januari 2021.

Het is voor beklagde perfect mogelijk de gedane indeling in categorieën te controleren op basis van het nieuwe Optimalisatiebesluit dd. 24 mei 2019. Er doet zich geen onduidelijkheid voor nopens de vaststellingen van wat als strafbaar moet worden beschouwd, noch is er nood aan interpretatie van de terminologie "niet-conform". Beklaagde legt geen argumenten voor die de vaststellingen en de controlemethode in de P.V.'s kunnen in vraag stellen of ontkrachten.

Er is geen aanleiding om een hercontrole te doen noch kan twijfel worden weerhouden op voormelde grondslag.

2.

Beklaagde werpt op dat zij niet kan worden aanzien als mededader. Zij kan in die stelling niet worden gevolgd.

De aandeelhouders van zijn de kinderen van beklagde doch zij verklaarde dat zij zelf alleen de vennootschap bestuurde en de verhuringen regelde. Zij kende dus het volledige reilen en zeilen van deze patrimoniumvennootschap inclusief omtrent de toestand van de gebouwen, die zij zelf met haar overleden echtgenoot heeft opgericht.

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. Het zich niet hebben geïnformeerd nopens de toepasselijke wetgeving inzake woonkwaliteit vormt dan ook geen enkele grond tot rechtvaardiging of schulduitsluiting. Uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat beklagde op de hoogte was van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen uitgevaardigd door de Burgemeester, en desondanks verder bleef verhuren. Dit wijst op een bewuste wil om de wet te overtreden.

Het gegeven dat de huurovereenkomsten werden gesloten in naam en voor rekening van de eigenaar _____ verhindert niet dat moet worden vastgesteld dat beklaagde _____ optrad als verhuurster en dat de feiten zonder haar handelen niet konden worden voltrokken.

3.

Volgens beklaagden moet de incriminatieperiode worden beperkt van 13 november 2018 tot en met 19 november 2019.

Terecht wordt door het openbaar ministerie rekening gehouden met de vaststelling dat er sedert 1/1/2016, 18/12/2014, 3/5/2016 vaststellingen waren inzake inbreuken op de kwaliteitsnormen, gevolgd door ongeschiktheids- en onbewoonbaarverklaringen, waaraan niet werd verholpen tot in de loop van 2018 – 2019, en dat er sedert minstens 3/5/2016, 1/4/2016 en 13/11/2018 verhuringen waren, dienvolgens van woningen in de staat zoals aangetroffen dd. 13 november 2018.

De incriminatieperioden werden correct bepaald.

4.

Op basis van de elementen en stukken van het strafdossier, waaronder de vaststellingen door de wooninspecteurs, zijn de feiten bewezen en toerekenbaar aan beide beklaagden.

Gelet op de duurtijd van de feiten en het verder te huur stellen van de onbewoonbare / niet-conforme woningen ondanks vaststellingen en waarschuwingen door de inspectie en ondanks onbewoonbaar- of ongeschiktverklaringen door de Burgemeester waarvan beklaagden kennis hadden, is bewezen dat van de terbeschikkingstelling van niet-conforme woningen een gewoonte werd gemaakt.

Beklaagde _____ stelde de materiële handelingen zonder dewelke de feiten zich niet hadden kunnen voltrekken.

De feiten werden gepleegd in uitvoering van het maatschappelijk doel van de _____ en voor rekening van de rechtspersoon.

Binnen de rechtspersoon ontbrak het aan de nodige structuren en systemen om het plegen van deze feiten te vermijden, dan wel werd door de vennootschap het plegen van dergelijke feiten door onbekwaamheid of een gebrekkig bestuur mogelijk gemaakt of gedoogd. In hoofde van de rechtspersoon is het moreel element eveneens voorhanden.

Gelet op deze omstandigheden dienen beide beklaagden te worden veroordeeld.

4. STRAFTOEMETING

1.

De feiten vormen voor de beklaagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van éénzelfde opzet, zodat conform artikel 65 lid 1 Sw. één enkele straf moet worden uitgesproken.

2.

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

De straf moet ertoe leiden dat beklaagden tot betere inzichten 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 onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagden hadden geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelden enkel met het inzicht zichzelf financieel te bevoordelen op de rug van zwakkeren in de maatschappij.

4.

Beklaagde heeft een gunstig strafregister. In hoofde van zijn geen voorgaanden bekend. Beklaagden hebben hun goede wil getoond en medewerking verleend aan het onderzoek.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat zij - weliswaar na enige tijd - de nodige acties ondernamen om de woningen in overeenstemming te brengen met de woonkwaliteitsnormen. Op één woonentiteit na is de toestand op heden hersteld.

5.

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

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

6.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk, lastens de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit de misdrijven werd verworven uit de verhuring van de niet-conforme woonentiteiten.

Het openbaar ministerie berekent de verbeurd te verklaren som conform de vaststellingen in het strafdossier op in totaal 149.574,59 EUR.

Beklaagde vraagt de herleiding van dit bedrag naar redelijkheid.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van beklaagde om het verbeurd te verklaren bedrag te herleiden tot 1/3 van wat het openbaar ministerie vordert.

Het bedrag van 149.574,59 EUR stemt overeen met 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 woningen, die niet voldeden aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mochten 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 verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

In strijd met wat beklaagde opwerpt, kan dienvolgens op geen enkele wijze rekening worden gehouden met enige mate van huurgenot dat er volgens haar nog zou geweest zijn en dat zij onterecht afleidt uit het feit dat haar huurders geen klachten uitten inzake de gebreken en desondanks in het appartement bleven wonen; uiteraard kan geen enkel valabel argument geput worden uit de onwettige toestand die door beklaagden zelf in stand werd gehouden, namelijk door het profiteren van sociaal-economisch zwakkeren, die eenvoudigweg niet anders kunnen dan in gevaarlijke en gebrekkige omstandigheden blijven wonen.

De rechtbank stelt wel vast dat inzake de huurder de maatschappelijke schade die door de feiten werd veroorzaakt reeds werd hersteld door terugbetaling van de huurgelden ingevolge vonnis van de bevoegde vrederechter. Beklaagde bewijst voldoende dat de huurder nadien in het pand bleef en vervolgens op initiatief van beklaagde diende te worden uitgezet. De rechtbank acht het niet redelijk beklaagde te veroordelen tot de verbeurdverklaring van een som die overeenstemt met de om gegronde redenen door de Vrederechter opgelegde bezettingsvergoeding.

Eenzelfde redenering naar redelijkheid en billijkheid kan worden gemaakt inzake de huurder

Om deze redenen is een herleiding gepast met 17.600 EUR + 3.000 EUR.

Daar de ontvangen huurgelden vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagde kan worden teruggevonden, worden ze door de rechtbank begroot bij equivalent, en dit naar redelijkheid herleid op het bedrag van (149.574,59 EUR – 17.600 EUR – 3.000 EUR =) 128.974,59 EUR.

De verbeurdverklaring van het bedrag van 128.974,59 EUR maakt geen onredelijke bestraffing uit – mede gelet op het gedeeltelijk uitstel van de tenuitvoerlegging dat werd verleend inzake de geldboeten.

7.

Ingeval de verbeurdverklearde zaken aan de burgerlijke partij toebehoren, zullen zij aan haar worden teruggegeven. De verbeurdverklearde zaken zullen haar eveneens worden toegewezen ingeval de rechter de verbeurdverklaring uitgesproken heeft omwille van het feit dat zij goederen en waarden vormen die door de veroordeelde in de plaats gesteld zijn van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij of omdat zij het equivalent vormen van zulke zaken in de zin van het tweede lid van dit artikel.

5. WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur, waarbij het College van Burgemeester en Schepenen van _____ zich heeft aangesloten, is ontvankelijk ingesteld.

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^o 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.

Dienvolgens en wegens de motiveringen reeds hoger uiteengezet kunnen beklaagden niet worden gevolgd waar zij stellen dat de herstellvordering geënt op de nieuwe Vlaamse Codex Wonen niet voldoende nauwkeurig is gemotiveerd en enkel door een nieuwe controle de niet-conformiteiten volgens de nieuwe wet kunnen worden vastgesteld.

4.

De laatste hercontroles zijn uitgevoerd in december 2020 – maart 2021.

Wat betreft het gebouw gelegen aan de _____ werden alle woonentiteiten conform bevonden en vraagt de Wooninspecteur om de herstellvordering zonder voorwerp te verklaren.

Wat betreft het gebouw gelegen aan de _____ werden op 15 februari 2021 enkel nog gebreken vastgesteld aan woning 01/1; dit betreffen gebreken van categorie I; voor het overige kon de woonentiteit niet worden bezocht. Op 10 december 2020 werden nog vaststellingen gedaan in deze woning, en werd ze "niet-ongeschikt" bevonden met 14 strafpunten. Op basis van het technisch verslag kan worden vastgesteld dat er hier gebreken

van categorie II bij zijn. Een woning is conform wanneer ze geen enkel gebrek heeft van categorie II en III.

Gelet op deze elementen moet worden besloten dat er enkel inzake woonentiteit 01/1 aan de te momenteel nog sprake is of kan zijn van een niet-conforme toestand zoals bedoeld in artikel 1.3. §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen, en dat enkel wat deze woonentiteit betreft de herstelvordering gegrond moet worden bevonden.

5.

De herstelvordering als hoger beperkt vormt de gepaste maatregel om de maatschappelijke schade te herstellen.

De maatregel is correct gemotiveerd en is niet kennelijk onredelijk, nu de overheid als terechte doelstelling het herstel van de woonkwaliteit voor ogen heeft, en dienvolgens de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Het uitvoeren van de herstelmaatregel legt geen onevenredige last op aan de beklagden in verhouding met de maatschappelijke belangen die door de maatregel worden gediend.

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.

Een hersteltermijn van 10 maanden is in de gegeven omstandigheden zeer redelijk gelet op de tijd die nodig is om het herstel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de eraan verbonden veiligheids- en gezondheidsrisico's, dient de uitvoering van het bevolen herstel 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 Stad voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dient het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders te verhalen op de veroordeelde.

6. WAT BETREFT DE BURGERLIJKE VORDERINGEN

1.

De burgerlijke vordering gebracht voor de strafrechter heeft geen ander doel dan de vergoeding van de door de misdrijven veroorzaakte schade.

De burgerlijke partijen vorderen vergoeding van hun materiële schade bestaande in de betaalde huurgelden en een morele schadevergoeding.

Zij vragen conform artikel 43bis, lid 3 Sw. de toewijzing van de verbeurd te verklaren sommen ten belope van de door hen onrechtmatig betaalde huurgelden.

2.

De burgerlijke partijen _____ en _____ waren tijdens de incriminatieperiode bewoners van het gebouw gelegen te _____ nl. huurders van woonentiteit 0/01.

De burgerlijke partijen bewijzen dat zij schade hebben geleden als gevolg van de bewezen misdrijven, in de vorm van huurgelden die zij maandelijks betaalden ingevolge het onrechtmatig te huur stellen van een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Wegens het verbod om een niet-conforme woning te verhuren of te huur te stellen is elke huur die voor dergelijke woning wordt ontvangen een illegale opbrengst uit het misdrijf.

De vraag of de huurder daadwerkelijk genot heeft gehad van de gebrekkige woning is daarbij irrelevant. Het verbod om niet-conforme woningen te verhuren raakt de openbare orde en heeft als gevolg dat de integrale huur een illegaal bekomen opbrengst is uit het misdrijf en een goed dat aan de huurder toebehoort en hem/haar moet worden teruggegeven.

Daar de woonentiteit nooit te huur had mogen gesteld worden aan de burgerlijke partijen bestaat hun materiële schade in de onrechtmatig geïnde huurgelden.

De burgerlijke partijen _____ en _____ bewijzen dat zij in de betrokken periode 10.611,00 EUR aan huur betaalden. Deze vordering is gegrond en wordt toegekend.

Het behoort de als hierna verbeurd te verklaren bedragen wegens onrechtmatig ontvangen huren, i.e. illegale opbrengsten uit de gepleegde feiten, ten belope van 9.100 EUR toe te wijzen aan de burgerlijke partijen _____ en _____

De burgerlijke partijen vorderen eveneens een vergoeding wegens moreel leed van 1.000 EUR. Zij bevonden zich in een kwetsbare positie en konden gemakkelijk worden uitgebuit. Het betrekken van een woning die een gevaarlijke en onveilige omgeving voor hen uitmaakte heeft ontegenzeggelijk leed, stress en kopzorgen met zich meegebracht. Een vergoeding van 1.000 EUR is in overeenstemming met de redelijkheid en billijkheid, en wordt toegekend.

Het behoort de intresten toe te kennen vanaf de gemiddelde datum als hierna bepaald.

Aan de burgerlijke partijen moet een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend begroot op 1.430 EUR.

3.

De burgerlijke partij was tijdens de incriminatieperiode bewoner van het gebouw gelegen te nl. huurder van woonentiteit 01/01.

De burgerlijke partij bewijst dat zij schade heeft geleden als gevolg van de bewezen misdrijven, in de vorm van huurgelden die zij maandelijks betaalde ingevolge het onrechtmatig te huur stellen van een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Wegens het verbod om een niet-conforme woning te verhuren of te huur te stellen is elke huur die voor dergelijke woning wordt ontvangen een illegale opbrengst uit het misdrijf.

De vraag of de huurder daadwerkelijk genot heeft gehad van de gebrekkige woning is daarbij irrelevant. Het verbod om niet-conforme woningen te verhuren raakt de openbare orde en heeft als gevolg dat de integrale huur een illegaal bekomen opbrengst is uit het misdrijf en een goed dat aan de huurder toebehoort en hem/haar moet worden teruggegeven.

Daar de woonentiteit nooit te huur had mogen gesteld worden aan de burgerlijke partij bestaat haar materiële schade in de onrechtmatig geïnde huurgelden.

De burgerlijke partij bewijst dat voor de woning 01/01 in de betrokken periode 8.680,90 EUR aan huur werd betaald. De huurovereenkomst werd evenwel eveneens ondertekend door De vordering van mevrouw is gegrond voor de helft van het bedrag van 8.680,90 EUR, nl. 4.340,45 EUR.

Het behoort de als hierna verbeurd te verklaren bedragen wegens onrechtmatig ontvangen huren, i.e. illegale opbrengsten uit de gepleegde feiten, ten belope van (7.150 EUR : 2 =) 3.575 EUR toe te wijzen aan de burgerlijke partij

Aan beklagde wordt een voorbehoud verleend wat betreft de eventuele bedragen ten titel van indexering die zij nog zou kunnen vorderen.

De burgerlijke partij vordert eveneens een vergoeding wegens moreel leed van 1.000 EUR. Zij bevond zich in een kwetsbare positie en kon gemakkelijk worden uitgebuit. Het betrekken van een woning die een gevaarlijke en onveilige omgeving voor haar uitmaakte heeft

ontegenzeggelijk leed, stress en kopzorgen met zich meegebracht. Een vergoeding van 500 EUR is in overeenstemming met de redelijkheid en billijkheid en wordt toegekend.

Het behoort de intresten toe te kennen vanaf de gemiddelde datum als hierna bepaald.

Aan de burgerlijke partij moet een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend begroot op 1.170 EUR.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

Gelet op de artikelen:

- 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 50, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 2 §1, 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 van de Vlaamse Codex Wonen, in werking getreden op 1 januari 2021;
- 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,
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

NA TEGENSPRAAK

Op strafgebied

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen feiten van de tenlasteleggingen 1), 2), 3), 4), 5), 6) vermengd, tot:

een geldboete van VIJFDUIZEND (5.000,00) EURO

Zegt dat de geldboete van 5.000 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **40.000,00 EUR** (5.000 EUR x 8);

Verleent uitstel van de tenuitvoerlegging van huidig vonnis wat betreft de geldboete, enkel voor het gedeelte van 2.500 EUR verhoogd met de opdecimen, gedurende een termijn van

DRIE JAAR, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdecimen tot **200,00 EUR** als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- de vaste vergoeding van **50 EUR**,
- een vergoeding van **20 EUR**, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **128.974,59 EUR**, bij equivalent;

Wijst het als voormeld verbeurd verklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partijen in de volgende mate:

- wijst 9.100 EUR toe aan de burgerlijke en
- ;
- wijst 3.575 EUR toe aan de burgerlijke partij

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen feiten van de tenlasteleggingen 1), 2), 3), 4), 5), 6) vermengd, tot:

een geldboete van TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO

Zegt dat de geldboete van **2.000 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **16.000,00 EUR** (2.000 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van twee maanden;

Verleent uitstel van de tenuitvoerlegging van huidig vonnis wat betreft de geldboete, enkel voor het gedeelte van 1.000 EUR verhoogd met de opdecimen, gedurende een termijn van DRIE JAAR, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met de wettelijke opdecimen tot **200,00 EUR** als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- de vaste vergoeding van **50 EUR**,
- een vergoeding van **20 EUR**, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

Veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten, op heden begroot op 586,17 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 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van en

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur en van de Stad ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt de en *in solidum* om aan het pand gelegen te kadastraal gekend te woonentiteit 01/1 (eerste verdieping links), renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren, waardoor het goed voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, i.e. conform is zoals bedoeld in artikel 1.3. §1, 8° Vlaamse Codex Wonen; dit wil zeggen dat na het herstel de woonentiteit geen gebreken meer mag vertonen van categorie II en III en er geen sprake mag zijn van overbewoning.

Veroordeelt de en *in solidum* 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 100 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de

voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 100.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van de stad om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan en alle kosten moeten dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de stad om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteit 01/1 die gevestigd zijn in het voormelde pand aan de te te verhalen op de en ;

Verklaart de beslissing betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

Wat betreft de burgerlijke vorderingen:

Verklaart de vordering van en ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt en *in solidum* tot betaling aan van het bedrag van **11.611,00 EUR**, vermeerderd met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 16 mei 2019 en de gerechtelijke intresten aan dezelfde intrestvoet (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) vanaf heden;

Veroordeelt en *in solidum* tot betaling aan van de rechtsplegingsvergoeding begroot op **1.430 EUR**;

Zegt dat het als voormeld toegewezen verbeurd verklaarde bedrag van 9.100 EUR in mindering dient te worden gebracht van de hierbij aan en toegekende bedragen.

Verklaart de vordering van ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

Veroordeelt en *in solidum* tot betaling aan van het bedrag van **4.840,45 EUR**, vermeerderd met de vergoedende intresten aan de

wettelijke intrestvoet vanaf 16 mei 2019 en de gerechtelijke intresten aan dezelfde intrestvoet (op de hoofdsom en de vergoedende intresten) vanaf heden;

Veroordeelt _____ en _____ *in solidum* tot betaling aan _____ van de rechtsplegingsvergoeding begroot op **1.170 EUR;**

Zegt dat het als voormeld toegewezen verbeurd verklaarde bedrag van 3.575 EUR in mindering dient te worden gebracht van de hierbij aan _____ toegekende bedragen.

Verleent aan _____ een voorbehoud inzake de vordering tot terugbetaling van indexverhogingen.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 17 juni 2021 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :

Mevr. _____ ondervoorzitter

In aanwezigheid van Mevr. _____ substituut-procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde.

Met bijstand van Mevr. _____ griffier