



11 ①
 RECHTBANK
 van
 EERSTE AANLEG
 te
 BRUSSEL

Griffie nr. 003921

Parket nr. BR.66.RW.100021-08

O.R. : /

Ref. griffie : 13, BP

Tijdens de openbare terechtzitting van 22 mei 2012 heeft de 60^e Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel rechtsprekend in correctionele zaken, het volgende vonnis gewezen :

In de zaak van :

De Procureur des Konings, in naam van zijn ambt

En :

De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

- eiser in herstel -

007627

Die werd vertegenwoordigd door Mr. D. Minis Espinoza loco Mr. Ph. Declercq, advocaat

En :

, wonende te ,

- burgerlijke partij -

007628

Die werd vertegenwoordigd door Mr. Julie Debelder loco Mr. Lisbet Timmermans, advocaat.

En :

, wonende te

- burgerlijke partij -

007629

Die werd vertegenwoordigd door Mr. An Tock, advocaat.

Tegen :

1. , arbeider-kleermaker, geboren op te ,
woonachtig te

- eerste beklaagde -

007630

Die werd vertegenwoordigd door Mr. Stephan Wyckaert, advocaat.

2. , zonder beroep, geboren op te ,
woonachtig te

- tweede beklaagde -

007631

Die werd vertegenwoordigd door Mr. Stephan Wyckaert, advocaat.

3. , ondernemingsnummer , met maatschappelijke
zetel gevestigd te :

- derde beklaagde -

007632

Die werd vertegenwoordigd door Mter. Sara Beernaert loco Mr. Patrick Dillen, advocaat.

Beklaagd van :

In het gerechtelijk arrondissement Brussel (Zaventem),
Tussen 1 januari 2006 en 29 juli 2010,

A. 1. De eerste) en de tweede l.

Woningen die niet voldoen aan de eisen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in strijd met artikel 20 van Decreet, te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan,

Meer bepaald: studio's te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan, in het gebouw te :

- Tussen 17 juli 2007 en 4 november 2008: een studio aan
- Tussen 18 juni 2009 en 22 april 2010: een studio aan
- Tussen 4 november 2008 en 22 april 2010: een studio aan
- Tussen 1 2009 en 1 juni 2010: een studio aan
- Tussen 20 augustus 2008 en 4 november 2008: een studio aan en
- Tussen 1 november 2008 en 1 november 2009: een studio aan
- Tussen 13 augustus 2007 en 22 april 2010: een studio aan

Met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt,

2. De derde (de

b

Woningen die niet voldoen aan de eisen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in strijd met artikel 20 van Decreet, te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan,

Meer bepaald: studio's te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan, in het gebouw te

- Tussen 4 november 2008 en 22 april 2010 aan en aan

Met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt,

B. Tussen 1 januari 2006 en 30 juli 2010.

De eerste) en de tweede

In strijd met de artikelen 99 en 146 van het Vlaamse Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, verrichtingen, werken of veranderingen, die in artikel 99 van het Decreet zijn bepaald, te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na het verstrijken van de termijn van de vergunning, na de vernietiging of na het verval van de vergunning, hetzij na schorsing van de vergunning,

Meer bepaald de verdeling van een gebouw, gelegen te , (kadastraal gekend als) in 7 studio's, zonder voorafgaande vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet en in stand gehouden,

Thans strafbaar gesteld door de artikelen 6.6.1. en 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De eerste verdachte) en de tweede verdachte worden tevens gedagvaard om krachtens de artikelen 42, 3°, en 43bis van het Strafwetboek de verbeurdverklaring te horen uitspreken van de onrechtmatig verkregen vermogensvoordelen (de huurgelden) die zij uit bovenstaande inbreuken hebben genoten. Het minimumbedrag van deze vermogensvoordelen kan begroot worden als volgt:

400 x 16 maanden (huurder) = € 6.400
 330 x 10 maanden (huurder) = € 3.300
 450 x 30 maanden (huurder) = € 13.500
 450 x 12 maanden (huurder) = € 5.400
 450 x 3 maanden (huurders en) = € 1.350
 450 x 12 maanden (huurder) = € 5.400
 400 x 33 maanden (huurder) = € 13.200

TOTAAL : 48.550 EUR

I. Procedure

De rechtbank heeft kennis genomen van de rechtstreekse dagvaardingen op verzoek van het openbaar ministerie die werden betekend aan beklaagden. Deze dagvaardingen werden overgeschreven in het hypotheekkantoor.

De zaak werd op 28 februari 2012 op verzoek van beklaagden uitgesteld naar de terechtzitting van 24 april 2012. Zij werd op die datum in openbare terechtzitting behandeld.

De rechtbank heeft op 24 april 2012 gehoord:

- Mr. Espinoza loco Mr. Declercq, advocaat voor de Wooninspecteur, eiser tot herstel, die een conclusie neerlegt;
- Mr. An Tock, advocaat voor burgerlijke partij, die een nota en stukken neerlegt,
- Mr. Debelder loco Mr. Timmermans, advocaat voor burgerlijke partij, die een nota neerlegt,
- Mevr. Vanderputten, substituut procureur des Konings, in haar vordering,
- Mr. Wyckaert, advocaat voor en , die een conclusie en een stukkenbundel neerlegt,
- Mr. Beernaert loco Mr. Dillen, advocaat voor.

De verdediging heeft als laatste het woord gekregen.

II. De feiten

In 2008 krijgt de algemene inspectie RWO van de politie in een verzoek om een controle te doen in een pand gelegen in de . De politiediensten stelden zich ernstige vragen over de woonkwaliteit van de studio's. Op 31 oktober 2008 waren er zes personen in dat pand ingeschreven. De wooninspecteur ging ter plaatse op 4 november 2008.

Het gebouw is eigendom van . Uit de uittreksels van het kadaster, die later aan het dossier zullen worden gevoegd, zal blijken dat ook zijn echtgenote, eigenares is van het pand. De verschillende studio's werden met toestemming van de inwoners bezocht. De studio's 3 en 7 waren niet toegankelijk tijdens het plaatsbezoek. In het studio 2 wonen twee Roemenen en die voor de firma werken. Zij verklaren dat hun firma hun huishuur betaalt.

Het bezochte pand blijkt een gesloten gebouw te zijn met twee verdiepingen onder de kroonlijst. Het is een voormalige kleine cinemazaal die omgebouwd is tot woonegelegenheden. Er zijn zeven studio's in het gebouw.

Er worden talrijke vaststellingen gedaan waarbij de inspectiedienst besluit dat de studio's niet beantwoorden aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Alle studio's in het gebouw zijn ongeschikt. Er is gevaar voor elektrocutie en brand. De controleur kwaliteitsbewaking adviseert de studio's onbewoonbaar te verklaren.

De studio's worden, op verzoek van de gewestelijk ambtenaar van Wonen Vlaams-Brabant, onbewoonbaar verklaard bij ministerieel besluit van 30 juni 2009 omdat zij niet beantwoorden aan de elementaire woonvereisten en vertonen gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden (in casu is er een ernstig risico op elektrocutie).

Op 23 juli 2009 leidt de wooninspecteur een herstellvordering in bij het Openbaar Ministerie.

Vanaf 5 november 2009 heeft de wooninspectie contact opgenomen met teneinde tot hercontrole over te gaan. Na reactie van architect en advocaat, werd hiertoe een afspraak genomen om op 22 april 2010 ter plaatse te gaan. Op die datum waren er vijf personen ingeschreven in het Rijksregister. Er wordt opnieuw vastgesteld dat de studio's en het gebouw niet beantwoorden aan de eisen van artikel 5 van de Wooncode.

en zijn er nog altijd.

wordt op 29 juli 2010 verhoord. Hij verklaart het huis te hebben gekocht in de toestand waarin het zich bevindt en er geen werken in te hebben gedaan.

III. Beoordeling

A. Op strafgebied

1. Over de aangevoerde onregelmatigheden van de procedure

1.1.

en stellen dat de inleidende dagvaarding in strijd met de taalwet werd opgesteld: het bevel van dagvaarding, dat aan het exploit van dagvaarding werd gehecht, vermeldt de datum van verschijning in het Frans.

Akten van rechtspleging kunnen slechts in één taal worden gesteld.

Een akte van de rechtspleging wordt geacht in de taal van de rechtspleging te zijn gesteld wanneer alle vermeldingen vereist voor de regelmatigheid van de akte in die taal zijn gesteld.

Alle vermeldingen vereist voor de regelmatigheid van het exploit van dagvaarding werden in het Nederlands gesteld. De omstandigheid dat er in het aan het exploit gehechte bevel tot dagvaarding de maand "février" in plaats van "februari" wordt vermeld, is duidelijk het gevolg van een materiële vergissing. Deze vermelding tast de eentaligheid van de akte niet aan aangezien de datum van verschijning die in het deurwaardersexploot zelf wordt vermeld in het Nederlands was gesteld ("achtentwintig februari 2012").

1.2.

en stellen dat de dagvaarding tevens een onregelmatigheid zou bevatten omdat deze ten onrechte verwijst naar strafbaarstelling op grond van artikel 6.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

De verwijzing in het bevel tot dagvaarding naar artikel 6.6.1. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening dient te worden gelezen als 6.1.1. zoals terecht wordt opgemerkt door beklaagden. Deze vaststelling heeft geen onregelmatigheid van de procedure als gevolg aangezien door de vermelding van dat artikel enkel wordt aangegeven welke de bestraffing is voor het geval de stedenbouwkundige inbreuk bewezen zou zijn. Beklaagden wisten ten ander zeer goed over welke tenlastelegging zij zich dienden te verdedigen.

1.3.

Tenslotte, merken en terecht op dat er iets verkeerd is met de weerhouden periode in de tenlastelegging A met betrekking tot de verhuur van een studio aan . "Tussen 1 2009 en 1 juni 2010" dient te worden gelezen als "tussen 1 juli 2009 en 1 juni 2010" (zie proces-verbaal van de Wooninspecteur 100069/2008). Deze verschrijving (zie oorspronkelijke dagvaarding in het Frans) tast evenmin de regelmatigheid van de inleidende akte aan.

2. Over de tenlastelegging A (studio's te hebben verhuurd die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten)

2.1.

De materialiteit van de vaststellingen door de Woonsinspectie wordt op zich niet betwist.

Na onderzoek van de kwaliteit van de woningen werd er op 4 november 2008 per studio een technisch verslag opgesteld volgens dewelke de volgende scores werden behaald:

gebouw 15 strafpunten, studio 1: 61 punten, studio 2: 30 punten, studio 3: 15 punten, studio 4: 45 punten, studio 5: 45 punten, studio 6: 45 punten, studio 7: 15 punten.

De wooninspecteur adviseerde voor de onbewoonbaarverklaring omdat er een risico was op elektrocutie/brand. De gewestelijke ambtenaar wonen diende op 30 maart 2009 een gemotiveerd verzoekschrift in tegen het stilzitten van de burgemeester. Bij schrijven van 16 april 2009 werd de eigenaar, de houder van het zakelijk recht, de bewoners ingelicht over de ontvankelijkheid van dit bezwaarschrift.

De studio's werden bij besluit van de Minister van Wonen van 30 juni 2009 onbewoonbaar verklaard. Een afschrift van dit besluit werd ter kennis gebracht van de eigenaar, de houder van het zakelijk recht, de bewoners op 13 juli 2009.

en werden hiervan op de hoogte gesteld aangezien zij op 14 september 2009 een verzoekschrift hebben neergelegd bij de Raad van State met het oog op vernietiging van dat besluit.

Er wordt thans geen discussie meer gevoerd over de regelmatigheid van het ministerieel besluit van 30 juni 2009 houdende ongeschiktheid - en onbewoonbaarverklaring van de woningen gelegen in de

Toen de wooninspecteur op 22 april 2010 het pand controleerde bleek het nog steeds niet te voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Er waren op dat ogenblik 5 personen ingeschreven, waaronder de twee Roemeense werknemers van EMS International. Er werden heel wat gebreken vastgesteld: het gebouw behaalde 18 strafpunten, studio 1: 61, studio 2: 57, studio 3: 24, studio 4: 60, studio 5: 48, studio 6: 45, en studio 7: 15. Er was ook een risico op CO-vergiftiging.

2.2.

en voeren aan dat zij zich van geen kwaad bewust waren tot wanneer zij in 2008 werden gecontroleerd. Zij zouden niet hebben beseft dat de door hen gehuurde studio's aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten niet beantwoordden. Ook nadien zouden zij hebben gedwaald omdat zij in de overtuiging verkeerden dat de gedane vaststellingen door een of meerdere omgekeerdheden zouden zijn aangetast. Zij hebben geen aanmerkingen op de vaststellingen die zijn gebeurd op 22 april 2010.

De veiligheids-, gezondheids- en woongkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse wooncode zijn minimale normen waaraan elke woning in het Vlaamse Gewest moet voldoen.

Beklaagden zijn eigenaar van het pand sedert maart 2006. Het betreft een voormalige cinemazaal die ingedeeld werd in studio's.

Bij het verhuren van hun studio's, hadden beklagden niet alleen rechten maar ook plichten. Er mag immers worden verwacht, van diegenen die uit winstoogmerk studio's verhuren, dat zij inspanningen leveren en de minimale kwaliteitsnormen naleven. Zij moesten ervoor zorgen dat deze aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten voldeden.

Het volstaat niet te beweren dat men niet op de hoogte was van de gebreken in de woning. Het misdrijf staat vast wanneer er uit onachtzaamheid of onvoorzichtigheid werd gehandeld. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid zal er in casu in bestaan dat de beklagde als verantwoordelijke voor de verhuur of terbeschikkingstelling van een kamer of woning heeft nagelaten te controleren of die kamer of woning wel aan de woonkwaliteitsnormen voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden. Er werd ook nooit een conformiteitsattest gevraagd, dat nochtans als nuttige signaalfunctie had kunnen dienen voor de toestand waarin de te verhuren goederen verkeerden.

Alle studio's werden ongeschikt bevonden. Er was niet alleen gevaar voor elektrocutie maar ook voor brand. De gebreken waren zichtbaar. Beklaagden wisten in welke toestand zij hun studio's verhuurden. Zij dienden te weten dat het verhuur in die toestand niet toegelaten was.

De omstandigheid dat de vorige eigenaars – volgens en - jarenlang ongestoord de studio's zouden hebben verhuurd volstaat niet om beklagde van enige strafrechtelijke aansprakelijkheid te ontlasten. Zij verwijzen ook ten onrechte naar het gegeven dat het OCMW huurders naar hen stuurde. Voor zover dit inderdaad het geval was, kon deze verwijzing beklagden niet onoverkomelijk doen dwalen over hun verplichtingen. Het blijkt niet dat het OCMW enige controles uitvoerde op de kwaliteit van de woning en hiertoe ook enige verplichting had.

Bovendien, blijkt dat en , na het besluit tot ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring, de studio's zijn blijven verhuren. De verhuurder die weet dat de door hem verhuurde woning onbewoonbaar werd verklaard, moet die woning renoveren of de huurovereenkomst beëindigen. Er werden aanpassingswerken aangekondigd doch deze werden kennelijk op de lange baan geschoven. Toen er op 22 april 2010 nieuwe vaststellingen werden gedaan waren de studio's nog steeds niet in orde en werden ze nog altijd verhuurd.

Beklaagden hebben niet gehandeld als normale en voorzichtige verhuurders. Hun passieve houding rechtvaardigt hun nalatigheid niet

De gewoonte staat eveneens vast gezien de hoeveelheid studio's die werden verhuurd aan verschillende personen. Er is duidelijk een herhaaldelijk karakter aanwezig.

2.3.

betwist eveneens de ten laste gelegde inbreuk.

heeft de studio n°2 in huur genomen voor 2 Roemeense werknemers. Uit het verslag van de Woonsinspecteur blijkt dat deze studio niet aan de minimale woonnormen voldeed. Er werd condensatieschimmel vastgesteld doch wat vooral problematisch blijkt is de woonoppervlakte. De nettovloeroppervlakte is kleiner dan 18m² en voldoet niet aan nettooppervlakenorm. De kamer is niet geschikt om te worden bewoond. De bewoningsdichtheid heeft een invloed op de fysische gezondheid: *"teveel personen op een te kleine oppervlakte kan aanleiding geven tot een serie ernstige ziekten vooral tuberculose, meningitis en luchtwegeaandoeningen"*.

l, die zulk klein lok^{al} ter beschikking stelde van twee personen, moet hebben geweten dat dit niet conform was aan de woonvereisten. Ook zij is de studio blijven huren en ter beschikking stellen van haar twee Roemeense werknemers nadat het goed onbewoonbaar was verklaard. De verzwarende omstandigheid van gewoonte staat in haar hoofd niet vast. De inbreuk is materieel en moreel toerekenbaar aan deze vennootschap.

3. Over de tenlastelegging B (de verdeling van een gebouw zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet en in stand gehouden).

3.2.1.

en betwisten deze inbreuk te hebben gepleegd. Zij stellen dat het pand reeds in studio's was ingedeeld toen zij het kochten. Zij zouden de indeling van het gebouw in studio's niet hebben uitgevoerd.

In het strafdossier zijn er geen elementen op basis waarvan met zekerheid zou kunnen worden aangenomen dat zij zich schuldig hebben gemaakt aan het uitvoeringsmisdrijf. Dit wordt trouwens tegengesproken door de stukken die deze beklaagden neerleggen. Volgens de akte van deling van 18 februari 2002 (tussen de voormalige eigenaars en) werd het pand op een niet nader bepaalde datum doch na 1984 ingedeeld in studio's zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

3.2.2.

Het strafbaar feit van instandhouding bestaat in het schuldig verzuim om aan het bestaan van de wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken. Het is een voortdurend misdrijf van behoud van delictuele toestand van gebruik die tengevolge positieve handelingen (uitvoeren of voortzetten) is ontstaan en waaraan geen einde wordt gesteld.

Het in stand houden van zulke inbreuk is slechts strafbaar mits de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruiken gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (voorheen artikel 146 DRO thans 6.1.1. derde lid en 6.1.2. Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening).

Het goed is gelegen in een woongebied en bijgevolg niet binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2.10° Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening zodat de instandhouding niet strafbaar is.

3.2.3.

Volgens de Wooninspecteur zouden beklagden zich schuldig hebben gemaakt aan het "voortzetten" van het misdrijf door de studio's verder te verhuren en telkens "actieve daden te stellen". Dit zou nog wel strafbaar zijn.

De Wooninspecteur gaat uit van een verkeerde interpretatie van het begrip voortzetten. Met het begrip voortzetten wordt de hypothese bedoeld dat iemand een vergunning heeft verkregen maar deze vervallen of geschorst of vernietigd is en de werkzaamheden toch voortzet. Er kan ook sprake zijn van voortzetten ingeval een stakingsbevel werd gegeven en men de werken verder zet.

Zulke handelingen werden niet gesteld. Het blijkt niet dat beklagden enige werkzaamheden hebben uitgevoerd. Beklagden hebben ongetwijfeld een wederrechtelijke situatie (de indeling van het pand in studio's) in stand gehouden doch de decreetgever heeft geoordeeld dat dit niet meer strafbaar was.

Beklagden dienen hiervoor te worden vrijgesproken.

4. Over de bestraffing

4.1. ten aanzien van _____ en _____

4.1.1.

Beklagden vragen dat de rechtbank de opschorting van de uitspraak zou gelasten.

Er is geen enkele aanwijzing dat het opleggen van een bestraffing beklagden overdreven sociaal of professioneel nadeel zal toebrengen. De gunst van de opschorting zou beklagden onvoldoende de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten doen inzien. De rechtbank tilt bijzonder zwaar aan het feit dat beklagden, ondanks de wetenschap dat hun pand onbewoonbaar was, de studio's verder zijn blijven verhuren. Het feit dat beklagden op fiscaal vlak heffingen moeten betalen doet niet ter zake. De regels inzake woonkwaliteitsnormering belangen de openbare orde aan omdat zij het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting trachten uit te voeren. Een maatschappelijke terechtwijzing in de vorm van een straf dringt zich op.

4.1.2.

Beklagden hebben enkel gehandeld uit winstbejag. Er werd van de activiteit een gewoonte gemaakt. Beklagden voeren tevergeefs aan dat zij – als vreemdeling – niet bewust waren dat zij enige overtreding hebben begaan. Zij hebben meer dan genoeg de kans gekregen om te beseffen dat er zich een probleem stelde met de verhuurde studio's in de toestand waarin ze zich bevonden. De omstandigheid dat eventueel in hun hoofde twijfels waren gerezen over de regelmatigheid van het besluit van onbewoonbaarverklaring wijzigt niets aan het gegeven dat zij wel beseffen of minstens diende te beseffen – onder meer gezien de vaststellingen en de proces-verbalen – dat het (verder) ter huur stellen van de studio's problematisch was. Zij hebben zeer lang gewacht vooraleer stappen te ondernemen om hieraan te verhelpen en zijn deze studio's vooral blijven in huur geven zonder enige werken uit te voeren.

De feiten worden, gezien de vastgestelde gewoonte, aangepast bestraft door het opleggen van een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.500,00 EUR elk. Beklaagde verkeren in de voorwaarden opdat de tenuitvoerlegging van de bestraffing zou worden uitgesteld en er is hoop op verbetering. Een effectieve gevangenisstraf opleggen is thans niet aangewezen zodat de tenuitvoerlegging van deze bestraffing volledig wordt uitgesteld. Aangezien beklagden uit winstbejag hebben gehandeld en dit hun voornaamste betrachting was, is het opleggen van een

effectieve geldboete een aangepaste bestraffing teneinde hen tot betere inzichten te doen komen.

4.13.

Het openbaar ministerie heeft tevens bij schriftelijke vordering in toepassing van de artikelen 42,3° en 43 bis Strafwetboek de verbeurdverklaring gevorderd in hoofde van en van de onrechtmatig verkregen vermogensvoordelen ten belope van in totaal 48.550,00 EUR.

Beklaagden menen dat er geen verbeurdverklaring kan worden uitgesproken voor de periode voorafgaand aan het Ministerieel Besluit van 30 juni 2009 omdat de studio's pas vanaf dan ongeschikt werden bevonden. De formele onbewoonbaarverklaring van het pand doet niets af aan het gegeven dat de inbreuk reeds voordien werd gepleegd.

Aangezien een woning of kamer die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet niet verhuurd mag worden, werd elke vergoeding onwettig verkregen en dient deze dus verbeurd verklaard te worden. Alle huurgelden die de beklaagden inden van de huurders, zijn rechtstreeks uit het misdrijf verkregen. De vermogensvoordelen werden niet in hun vermogen teruggevonden. Zij dienen bij equivalent te worden bepaald. Het staat vast dat de studio's werden verhuurd voor het aantal maanden en voor prijs aangegeven door het openbaar ministerie. De vordering tot verbeurdverklaring voor het bedrag zoals gesteld is gegrond.

Noch artikel 50 Strafwetboek noch enige andere wettelijke bepaling laat de rechter toe om verschillende personen hoofdelijk tot eenzelfde straf te veroordelen, ook al betreft het een bijkomende straf (Cass. 5 oktober 2010, RW 2010-11, 1096 (verkort)). Niets weerlegt de rechter evenwel om de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden te verdelen (Cass. AR P.09.0240.F, 27 mei 2009, Pas. 2009, 1327). De verbeurdverklaring wordt bij helften verdeeld (elk 24.275,00 EUR).

Beklaagden vragen dat er uitstel zou worden verleend wat de tenuitvoerlegging van deze bestraffing betreft. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in het bezit zou worden gelaten van de winsten die zij uit zijn misdrijven haalden.

De art. 42, 1°, en 43 Strafwetboek staan de verbeurdverklaring niet toe van een gebouw dat gediend heeft tot het plegen van het misdrijf. Wanneer de wetgever de bedoeling heeft om een dergelijke straf op te leggen, geeft hij dit te kennen in een specifieke bepaling.

4.2. Ten aanzien van

De rechtbank tilt ook zwaar aan de inbreuk gepleegd door . Zij heeft ook uit winstbejag gehandeld. Door haar werknemers in een onbewoonbaar en te kleine studio te laten wonen, heeft zij minder huur moeten betalen dan indien zij hen in een behoorlijk appartement had geplaatst.

De hierna bepaalde geldboete is aangepast aan de ernst van inbreuk en de periode tijdens dewelke deze werd gepleegd. Er wordt rekening gehouden met het blanco strafregister van en het omzettingmechanisme voorzien in artikel 41 bis Strafwetboek. Zij verkeert nog in de voorwaarden opdat de tenuitvoerlegging gedeeltelijk zou worden uitgesteld.

4.3. Over de gerechtskosten, de bijdrage van het slachtofferfonds en de indexerings van de vaste vergoeding

Over de kosten wordt geoordeeld rekening houdend met het aantal individueel gepleegde feiten.

De bijdrage voor het Fonds van Slachtofferhulp moet gezien de wet van 28 december 2011 tot wijziging van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimen op strafrechtelijke geldboeten en artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen thans worden verhoogd met 50 opdecimen. Deze bijdrage is geen straf zodat de wetswijziging onmiddellijk van toepassing is.

De vaste verplichte vergoeding werd geïndexeerd bij omzendbrief van 19 januari 2012 nr. 131ter betreffende gerechtskosten in strafzaken. Deze indexerings dient onmiddellijk te worden toegepast.

5. Over de herstellvordering van de Wooninspecteur

De herstellvordering strekt ertoe de woonkwaliteit te verbeteren en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw worden verhuurd of bewoond. Deze vordering is een bijzondere vorm van vergoeding of teruggave die ertoe sterkt een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand waardoor het openbaar belang wordt geschaad.

De Wooninspecteur stelt dat het pand niet in aanmerking komt voor werkzaamheden (niet vergunde studio's) zodat hij in toepassing van artikel 20bis§1 van de Vlaamse Wooncode vraagt dat een andere bestemming zou worden geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om het goed te slopen. Hij verzoekt tevens beklagden te veroordelen om de verhuring en/of de terbeschikkingstelling van het pand stop te zetten op straffe van dwangsom.

De rechter moet nagaan of de herstellmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.

en stellen dat zij een bouwaanvraag hebben ingediend die ertoe strekt alle studio's op de gelijkvloers te laten ontmantelen, op het gelijkvloers een commerciële ruimte te creëren en op de hoger gelegen verdiepingen twee woonlagen. Op 3 oktober 2011 werd hiertoe een bouwvergunning verleend. Deze vergunning werd wel verleend onder een aantal voorwaarden, waaronder te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De financiering van deze werken zou zijn bekomen en zij zouden reeds zijn aangevat.

De kwaliteitsgebreken werden niet hersteld en konden trouwens niet hersteld worden gezien de niet vergunde toestand van de studio's. Het bestuur heeft in redelijkheid geoordeeld dat de herbestemming of de sloop zich opdrong aangezien het herstel van de gebreken niet mogelijk was. Deze vordering wordt als dusdanig trouwens niet betwist en is gegrond in de mate dat zij steunt op de tenlastelegging A1.

en verzoeken wel om meer tijd te hebben om de bouwwerken te realiseren. Op dit verzoek wordt gedeeltelijk ingegaan gezien de aard van de uit te voeren werken (een volledige bestemmingswijziging) en de planning van de werken.

Naast het bepalen van de termijn voor de uitvoering van de werken, is het aangewezen dat er een dwangsom wordt opgelegd per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken zoals gevraagd door Wooninspecteur.

De Wooninspecteur verzoekt tevens het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren gezien het hoogdringende karakter, de aard van de gebreken en de veiligheidsrisico's die ermee gepaard gaan. Dit zijn omstandigheden die de voorlopige tenuitvoerlegging verantwoorden (203 § 3 W.Sv.). Hierover werd trouwens geen discussie gevoerd.

Hoewel niet als dusdanig hernomen in het beschikkend gedeelte, wordt de solidaire gehoudenheid gevorderd (zie conclusie Wooninspecteur e p. 8).

Er is evenwel geen rechtsgrond om bevel te geven het strijdig gebruik te staken. In tegenstelling tot artikel 6.4.41 VCRO voorziet artikel 20§1 Wooncode deze mogelijkheid niet. Dit onderdeel van de herstellvordering is bijgevolg niet wettig.

B. Op burgerlijk gebied

Zowel als vorderen de huurgelden terug die zij aan beklaagden hebben betaald. Ter zitting werd er aangevoerd dat de niet naleving van de kwaliteitsvereisten de nietigheid van de overeenkomst als gevolg had, zodat zij als huurder gerechtigd zouden zijn om alle huurgelden te recupereren

Dit onderdeel van hun vordering betreft een toepassing van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving waarvoor deze rechtbank niet bevoegd is.

Zij vorderen anderzijds elk een schadeloosstelling omdat zij een nieuwe woonst hebben moeten zoeken of emotionele/morele schade hebben geleden.

Dit onderdeel van hun vordering is gegrond. Het is aannemelijk dat zij morele schade hebben geleden door in een studio te wonen die niet aan alle woonkwaliteitsvereisten voldeed en bovendien risico's inhield. Het is tevens geloofwaardig dat gezien zijn precaire financiële situatie de studio niet zomaar kon verlaten zodat hem geen eigen fout kan worden verweten. De schade die zij hierdoor hebben geleden kan enkel naar billijkheid worden begroot. De gevorderde schadeloosstelling is redelijk en vergoedt volledig de geleden schade. De intresten worden toegekend zoals gevorderd door de burgerlijke partijen.

Beide burgerlijke partijen maken aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding.

begroot de toe te kennen rechtsplegingsvergoeding op grond van een niet in geld waardeerbare vordering. Zijn vordering is evenwel volledig in geld gewaardeerd. De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op basis van de waarde van de vordering in zijn nota. Hij maakt bijgevolg aanspraak op 1.210,00 EUR. De rechtsplegingsvergoeding voor werd correct begroot.

OM DEZE REDENEN**DE RECHTBANK**

bij toepassing van de wettelijke bepalingen, met name de artikelen :

- 67, 154, 162, 162bis, 179, 182, 185, 189, 190, 191 194, 195, 203§3 van het Wetboek van Strafvordering;
 - 3 en 4 van de wet van 17 april 1878, houdende de voorafgaande titel van het wetboek van strafvordering;
 - 2, 5, 7, 7bis, 25, 38, 40, 41bis, 42, 43 bis, 50, 66, 100 van het Strafwetboek;
 - 1 en 8, 18 bis van de wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 6 oktober 1994;
 - 1382 van het Burgerlijk Wetboek ;
 - 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986;
 - 91, lid 2 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken en de ministeriële omzendbrief nr.131bis (B.S. 16 februari 2011).
 - 1 en 3 van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimen op de geldboetes;
 - 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
 - 5, 20, 20§1, 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende Vlaamse Wooncode
-

Rechtdoende na tegenspraak**Op strafgebied****1. ten aanzien van**

Na de tenlastelegging A1 te hebben verbeterd als volgt:

"tussen 1 juni 2009 en 1 juni 2010: een studio aan."

En de tenlastelegging B:

- "strafbaar gesteld door de artikelen 6.1.1. en 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening";

Spreekt **VRIJ** voor de tenlastelegging B

Veroordeelt voor de tenlastelegging A1 tot:

- een gevangenisstraf van **EEN JAAR**
- een geldboete van 1.500,00 euro verhoogd met opdeciemen en gebracht op **8.250 euro** of een vervangende gevangenisstraf van **2 maanden**.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld, gedurende een termijn van drie jaar, wat betreft de totaliteit van de hoofdgevangenisstraf.

Veroordeelt om het volgende te betalen:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdeciemen, 150,00 EUR als bijdrage aan het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers,
- een vaste vergoeding van 32,27 EUR,
- de 1/4de van de gerechtskosten die worden begroot op 83,75 EUR.

Spreekt ten laste van de bijzondere verbeurdverklaring uit bij toepassing van artikel 42,3° en 43bis Strafwetboek van het bedrag van 24.275,00 EUR zijnde het vermogensvoordeel dat door de rechtbank bij equivalent geraamd wordt

2. ten aanzien van

Spreekt **VRU** voor de tenlastelegging B

Veroordeelt **VRU** voor de tenlastelegging A1 tot:

- een gevangenisstraf van **EEN JAAR**
- een geldboete van 1.500,00 euro verhoogd met opdecimen en gebracht op **8.250 euro** of een vervangende gevangenisstraf van 2 maanden

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld, gedurende een termijn van drie jaar, wat betreft de totaliteit van de hoofdgevangenisstraf.

Veroordeelt **VRU** om het volgende te betalen:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimen, 150,00 EUR als bijdrage aan het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers,
- een vaste vergoeding van 32,27 EUR,
- de 1/4de van de gerechtkosten die worden begroot op 83,75 EUR.

Spreekt ten laste van **VRU** de bijzondere verbeurdverklaring uit bij toepassing van artikel 42,3° en 43bis **Strafwetboek** van het bedrag van 24.275,00 EUR zijnde het vermogensvoordeel dat door de rechtbank bij equivalent geraamd wordt

3. ten aanzien van

Na de ten laste gelegde inbreuk B2 als volgt te hebben gekwalificeerd:

*“Woningen die niet voldoen aan de eisen van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in strijd met artikel 20 van Decreet, te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan, meer bepaald Tussen 4 november 2008 en 22 april 2010 aan **VRU** en aan **VRU** een studio ter beschikking te hebben gesteld met het oog op de bewoning ervan, in het gebouw te **VRU**”*

Verklaart de tenlastelegging B2, zoals gekwalificeerd, bewezen,

Veroordeelt **VRU** voor deze tenlastelegging tot:

- een geldboete van 3.000,00 EUR euro verhoogd met opdecimen en gebracht op **16.500 euro**.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld, gedurende een termijn van drie jaar voor het gedeelte dat 1.000,00 EUR, verhoogd met opdecimen en gebracht op 5.500 EUR, overschrijdt.

Veroordeelt **VRU** om het volgende te betalen:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimen, 150,00 EUR als bijdrage aan het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers,
- een vaste vergoeding van 32,27 EUR,
- de 1/4 van de gerechtkosten die worden begroot op 83,75 EUR.

Verwijst de Belgische Staat in $\frac{1}{4}$ van de gerechtskosten die worden begroot op 83,75 EUR.

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan, voor wat betreft de gebeurlijke vorderingen van niet-vergoede schadelijders.

Wat betreft de herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur als volgt onvankelijk gegrond

Beveelt _____ en _____, hoofdelijk, om aan het goed gelegen te _____, kadastraal gekend te _____, een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Veroordeelt _____ en _____, hoofdelijk, om dit herstel binnen een termijn van **VIJFTIEN MAANDEN** na huidig vonnis uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom t.b.v. 125,00 euro per dag vertraging per persoon in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, dwangsom die niet zal kunnen verbeuren voor afloop van deze uitvoeringstermijn van **VIJFTIEN MAANDEN**.

Voor het geval het herstel niet binnen de door de rechthank gestelde termijn wordt uitgevoerd, machtigt de Wooninspecteur handelend in naam van het **VLAAMS GEWEST** ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zegt voor recht dat de Wooninspecteur handelend in naam van het **VLAAMS GEWEST** gerechtigd is de kosten te verhalen bij _____ en _____

Verklaart huidig vonnis voorlopig uitvoerbaar.

Op burgerlijk gebied

1. Over de burgerlijke partijstelling van _____

Verleent akte aan _____ van zijn burgerlijke partij stelling en verklaart zijn burgerlijke vordering in de volgende mate gegrond:

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ 500,00 EUR te betalen meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 30 juni 2009 tot op heden waarna gerechtelijke moratoire intresten aan dezelfde intrestvoet tot aan de volledige betaling.

Verklaart zich onbevoegd om over het overige onderdeel van de vordering van _____ te oordelen.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ een rechtplegingsvergoeding te betalen van 1.210,00 EUR.

2. Over de burgerlijke partijstelling van

Verleent akte aan _____ van zijn burgerlijke partijstelling en verklaart zijn burgerlijke vordering in de volgende mate gegrond:

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ 500,00 EUR te betalen meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 30 juni 2009 tot op heden waarna gerechtelijke moratoire intresten aan dezelfde intrestvoet tot aan de volledige betaling.

Verklaart zich onbevoegd om over het overige onderdeel van de vordering van _____ te oordelen.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ een rechtplegingsvergoeding te betalen van 440,00 EUR.

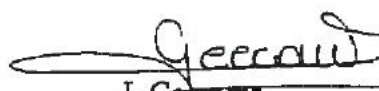
Vonnis uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting waar zetelden:

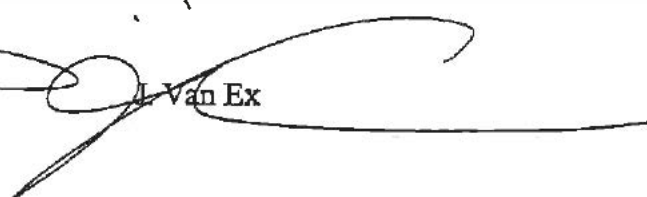
Mevr. Joëlle Van Ex rechter

Mevr. J. Vanderputten Substituut - Procureur des Konings

Mevr. I. Geeroms Afgevaardigd griffier

(goedgekeurd de doorhaling van / lijnen en / woorden)


I. Geeroms


J. Van Ex