



Datum van uitspraak <b>28 september 2017</b>
Dossiernaam
Notitienummer parket <b>HV. 66.RW.100700/15</b>

Vonnisnummer/ Griffienummer

**0052544 / 2017**

# Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op
---------------

**Vonnis**  
na tegenspraak

52<sup>ste</sup> kamer

Ref. Griffie : 5 - 11 - 13
OR :
PK : Mevr. Vercarre

INZAKE VAN :

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

TEGEN :

**053933**

gekend, geboren te | c, beroep niet  
wonende te Beersel, op |

Die verscheen, bijgestaan door Mr. Eline Debast loco Mr. Kris Du Bois, advocaat.

Beklaagde

## TENLASTELEGGINGEN

### Beklaagd van:

In het gerechtelijk arrondissement Brussel,

tussen 31 december 2011 en 16 februari 2016, terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet,

op het perceel gelegen te | gekadastreerd als  
aankoop verleden door notaris | eigendom van | , ingevolge akte van  
dd. |

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk 2 appartementen die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's vertoonden voor de bewoners.

Overwegende dat de beklaagde tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 32.132 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

- appartement op eerste verdieping: huurcontract 31/12/2011 tot vaststellingen 15/2/2016 = 50 maanden x 400 euro per maand = 20.000 euro

- appartement op tweede verdieping: huurcontract 1/3/2013 tot vaststellingen 15/2/2016 = 36 maanden x 337 euro per maand = 12.132 euro

totaal: 20.000 + 12.132 = 32.132 euro

\*\*\*

**IN AANWEZIGHEID VAN:**

053934

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

EISER TOT HERSTEL,

Vertegenwoordigd door Mr. Thys van den Audenaerde loco Mr. Philippe Declercq, advocaat,

\*\*\*\*\*

***Dagvaarding overgeschreven op het hypotheekkantoor van ' op  
' onder ref. nr.***

\*\*\*\*\*

**1. DE PROCEDURE:**

Beklaagde werd op last van de heer procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van deze 52<sup>e</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg brussel op 23 maart 2017, waarop bij beschikking conclusietermijnen werden bepaald en een pleitdatum werd vastgesteld op 29 juni 2017.

Op de openbare terechtzitting van deze 52<sup>e</sup> kamer van 29 juni 2017 werd de zaak tegensprekelijk behandeld, en heeft de rechtbank gehoord:

- Mevrouw Vercarre, Substituut-Procureur des Konings, in haar vordering;
- De eiser tot herstel in zijn middelen en vordering; hij legde een conclusie neer op 26 en 30 mei 2017 en stukken ter zitting van 29 juni 2017;
- Mter Debast loco Mr. Du Bois, voor en in naam van beklagde, in zijn middelen en verdediging; hij legde een conclusie neer op 2 en 9 mei 2017 en een syntheseconclusie en stukken op 14 juni 2017.

Voor zover werd afgeweken van de bij beschikking verleende conclusietermijnen, hebben de partijen dit wederzijds aanvaard.

Beklaagde heeft de gelegenheid gekregen als het laatste het woord te nemen.

## 2. FEITEN & ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1.

Op 12 februari 2015 voerde de wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO een woonkwaliteitsonderzoek uit in het pand gelegen te : , |  
 , kadastraal gekend onder , dat eigendom is van  
beklaagde. Deze heeft het pand verworven ingevolge akte verleden voor Notaris Van  
van .

Er waren op het ogenblik van de vaststellingen 2 personen ingeschreven in het rijksregister.

Het pand betreft een meergezinswoning in gesloten bebouwing, met een handelspand op het gelijkvloers en twee appartementen op de verdiepingen.

Enkel woning op de eerste verdieping kon betreden worden. Woning op de tweede verdieping was niet toegankelijk. Beide appartementen zijn zelfstandige woonentiteiten.

Wat betreft het gebouw werden meerdere gebreken vastgesteld onder meer wat betreft de stabiliteit alsook een gevaar voor elektrocutie en/of brand wegens de gebrekkige staat van de elektriciteitsinstallatie, zodat 18 strafpunten werden toegekend.

Aan woning werden 51 strafpunten toegekend. Er waren onder meer problemen wat betreft vocht, luchtkwaliteit, elektrische voorzieningen, toiletfunctie, geen rookmelders etc.

Aan woning werden 18 strafpunten toebedeeld.

Woning werd bewoond middels een huurcontract afgesloten voor 9 jaar met ingang van 31.12.2011 voor een maandelijkse huurprijs van 400 EUR. Het vermogensvoordeel voor deze woning werd in het P.V. berekend op 20.000 EUR.

Woning was eveneens bewoond.

De huurster mevrouw | verklaarde dat het appartement in slechte staat verkeerde doch de huisbaas het afgelopen jaar werken heeft uitgevoerd en zij geen klachten heeft.

Er werd tevens vastgesteld dat het pand behept was met een stedenbouwkundige inbreuk, met name mocht het woongedeelte niet worden opgedeeld in twee appartementen zonder vergunning (dit is bijgevolg in strijd met de melding in het P.V. dat het een "meergezinswoning" betreft). Deze stedenbouwkundige inbreuk wordt niet vervolgd.

Er werd vastgesteld dat op de eerste verdieping er niemand was ingeschreven tot 13.1.2007 en op de tweede verdieping de eerste inschrijving dateert van 10.6.1988. De huurder van de tweede verdieping stond er ingeschreven in het bevolkingsregister sedert 5.6.2004.

De huurder van de tweede verdieping huurde eveneens voor 9 jaar en dit met ingang van 1 maart 2013 voor een maandelijkse huurprijs van 337 EUR. Tevoren had hij enkel een mondeling contract.

2.

In het kader van een ander onderzoek (dossier onderzoeksrechter 2014/0050, P.V. ) gingen de verbalisanten ter plaatse op 29 september 2014 om de toestand van de appartementen na te kijken. Zij komen tot het besluit wat betreft beide appartementen dat deze nog renovatie en afwerking nodig hebben, dat zij vochtplekken ontdekken en dat zij hun twijfels hebben bij het in orde zijn van de elektriciteit wegens de zichtbare bedrading.

3.

Op 14 april 2015 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde dat wanneer hij het pand heeft aangekocht, dit reeds was ingedeeld in een handelsgelijkvloers en twee appartementen, één op elke verdieping. Hij heeft toen de huur overgenomen van het gelijkvloers en van de tweede verdieping. Op de eerste verdieping woonde de vorige eigenares van het pand. Hij heeft zelf niets gewijzigd aan de indeling.

Wat betreft de verhuringen verklaart hij dat de huursommen niet geïndexeerd werden, hij geen plaatsbeschrijving heeft opgemaakt en er geen huurwaarborg is gesteld. Dit stemt overeen met de verklaringen van de huurders en de gegevens van de huurcontracten.

Beklaagde heeft geen opmerkingen op de vastgestelde technische gebreken. Hij is van plan om in juli 2015 met werken te starten om de woningen in orde te zetten.

4.

Beklaagde vroeg zelf aan de Wooninspectie om een hercontrole uit te voeren hetgeen gebeurde op 15 februari 2016. Inmiddels beschikte beklaagde voor de appartementen over een conformiteitsattest van de elektrische installatie van 15 oktober 2015.

Er werden echter alsnog een aantal gebreken vastgesteld aan de elektriciteits- en aan de gasinstallatie, alsook wat betreft de brandveiligheid. Aan het gebouw werden 33 strafpunten toegekend.

Aan woning (eerste verdieping) werden 78 strafpunten toegekend en aan woning (tweede verdieping) werden 94 strafpunten toebedeeld. De appartementen waren nog steeds bewoond.

Er werd een bijkomend vermogensvoordeel berekend voor de tweede verdieping van 12.132 EUR.

### **3. BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING**

1.

Beklaagde is eigenaar van het gebouw en staat vermeld als verhuurder op de huurcontracten die door de huurders en door beklaagde zelf werden voorgelegd.

2.

Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bepaalt de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen.

Aan beklaagde wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woningen 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.

3.

Beklaagde stelt en toont aan met stukken dat hij naar aanleiding van de vaststellingen heelwat inspanningen en verbouwingswerkzaamheden heeft verricht. Hij kan worden gevolgd waar hij stelt dat in het P.V. betreffende de tweede vaststelling, een jaar na het aanvankelijk P.V., een aantal nieuwe punten worden vermeld die tevoren niet waren vastgesteld.

4.

Beklaagde betwist dat het moreel element van het ten laste gelegde misdrijf aanwezig is.

Op grond van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode, is de persoon die niet conforme woningen ter beschikking stelt strafbaar, ongeacht welke de oorzaak is van de niet-conformiteit met de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Wooncode. Elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen is strafbaar waarbij het volstaat dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg.

Als verantwoordelijke voor de verhuring zou beklaagde een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg aan de dag hebben gelegd indien hij niet regelmatig zou nagaan of de verhuurde woningen wel aan de woonkwaliteitsnormen voldeden.

Dat beklaagde reeds voor de eerste vaststellingen van februari 2015 in werkelijkheid op de hoogte was van de gebrekkige toestand blijkt onder meer uit de verklaring van een van de huurders waaruit mag worden begrepen dat beklaagde al mondjesmaat volgens zijn mogelijkheden werken uitvoerde; tevens mag deze kennis van zaken worden afgeleid uit het feit dat ook reeds in het kader van een ander dossier in 2014 vaststellingen werden gedaan waaruit een gebrekkige woontoestand in het pand van beklaagde bleek; gelet op de vaststellingen betreffende elementaire en structurele gebreken mag elk weldenkend en normaal voorzichtig verhuurder verondersteld worden de ernst daarvan te hebben ingezien.

Beklaagde mag verondersteld worden wel degelijk te hebben geweten dat hij ondermaatse woningen ter beschikking stelde. Hij kan zich niet beroepen op een onoverwinnelijke rechtsdwaling.

5.

Gelet op alle elementen waarop de rechtbank acht kan slaan zijn de feiten van de tenlastelegging bewezen.

#### 4. 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 erop gericht zijn beklaagde inzicht te doen verwerven in de ernst van de feiten en hem ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen.

Tevens moet de straf voldoende afschrikwekkend zijn ten aanzien van andere potentiële daders.

2.

De feiten zijn ernstig en wijzen op een gebrek aan inzicht bij beklaagde betreffende de gezondheids- en financiële schade die het ter beschikking stellen van woningen die niet voldoen aan een minimale woon- en leefkwaliteit, voor de bewoners kunnen teweegbrengen, die zich dan nog eens vaak in een sociaal zwakke positie bevinden.

Uit de elementen van het strafdossier blijkt wel dat beklaagde zich heeft herpakt en inspanningen deed.

3.

De hierna bepaalde geldboete is noodzakelijk om beklaagde tot een beter inzicht te brengen en hem ertoe aan te zetten in de toekomst de geldende voorschriften strikt na te leven.

Het strafregister van beklaagde laat nog toe dat hij in de wettelijke voorwaarden verkeert om van een uitstel van tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, gunst die hem voor een gedeelte als hierna bepaald kan worden toegestaan.

4.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk lastens beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op het geheel van huurgelden die de verhuurder heeft ontvangen terwijl de woning die niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mocht verhuurd worden. Aangezien een woning die niet aan de kwaliteitsnormen voldoet niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Daar de ontvangen huurgelden vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagden kunnen worden teruggevonden, worden ze door de rechtbank begroot bij equivalent.

Het openbaar ministerie begroot de vermogensvoordelen op basis van de vaststellingen in het strafdossier meer in het bijzonder vanaf de aanvangsdata van de huurovereenkomsten, op 32.132 EUR (cfr. P.V. nr. 100702/15 van 15.2.2016).

In voorliggend geval meent de rechtbank dat een herleiding naar redelijkheid zich opdringt gelet op de samenwerkende houding van beklaagde om tot herstel te komen, en teneinde in het licht van de persoon en houding van beklaagde en de ernst van de feiten, deze niet te onderwerpen aan een al te strenge straf.

Het vermogensvoordeel dat redelijkerwijze moet geacht worden te zijn voortgevloeid uit de bewezen feiten, wordt door de rechtbank naar redelijkheid begroot op de som van **10.000 EUR**.

#### **5. WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTEUR:**

Op 31 maart 2015 werd door de Gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bij het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse overheid een herstellvordering ingediend bij het parket van de procureur des Konings.

Op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur de bevoegdheid om een herstellvordering in te leiden bij het Parket.

De herstellvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave met het oog op het herstel van de negatieve maatschappelijke gevolgen die uit het misdrijf zijn voortgekomen, meer in het bijzonder moet het herstel de algemene verbetering van de woonkwaliteit tot doel hebben.

De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (i.e. het herstel van alle gebreken) waardoor de woningen opnieuw voldoen aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De eiser tot herstel vordert evenwel de sloop van het pand hetzij de herbestemming ervan daar er op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, namelijk een onvergunde opsplitsing van de woning op de verdiepingen naar twee appartementen. In dit geval kan het herstel van alle gebreken niet gevorderd worden daar de eigenaar aldus een stedenbouwkundige inbreuk zou bestendigen.

De rechtbank stelt vast dat de gevorderde maatregel niet werd genomen met miskenning van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, noch met machtsafwending of machtsoverschrijding.

De rechter die oordeelt over de herstelmaatregel zoals voorzien in artikel 20bis Wooncode moet ook de interne wettigheid ervan onderzoeken en in het bijzonder of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 Wooncode; de rechter mag



daarbij onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van de herstelmaatregel.

De rechtbank stelt in voorliggend geval vast dat het vorderen van een bestemmingswijziging of afbraak onevenredig is in verhouding tot de woonkwaliteitsvereisten, waarvan de verbetering met de herstelmaatregel wordt beoogd, en dat door de gevorderde maatregel het herstel onevenredig zou zijn met de last die er voor de overtreder uit voortvloeit.

Op basis van de elementen van het strafdossier wordt immers vastgesteld dat niet beklaagde zelf verantwoordelijk is voor de stedenbouwkundige inbreuk, dat er reeds verhuring was van de tweede verdieping. afzonderlijk vóór zijn aankoop van het pand en dat ook uit de aankoopakte – voor zover de rechtbank er kennis van kan nemen – er geen elementen blijken die een inbreuk zouden doen vermoeden. Verder wordt vastgesteld dat beklaagde meerdere contacten nam met de Wooninspectie en renovatiewerken verrichte met medeweten van de inspectie die hem overigens enkele malen een schorsing van de heffing ingevolge de onbewoonbaarverklaring verleende precies met het oog op het uitvoeren van renovatiewerken.

Om de voormelde redenen is de herstelmaatregel kennelijk onredelijk en moet deze buiten toepassing worden gelaten.

Het komt de strafrechter niet toe zelf de herstelmaatregel aan te passen of een andere herstelmaatregel op te leggen.

## **OM DEZE REDENEN**

### **DE RECHTBANK**

Gelet op de artikelen:

- 130, 153, 154, 162, 182, 185, 189, 190, 194, 195, van het Wetboek van Strafvordering;
- 2, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 50, en 100 van het Strafwetboek;
- 4 van de Wet van 17 april 1878 (V.T. Sv.)
- 5, 20 §1, 20bis §1 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- De artikelen 1 en 3 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd,
- 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986, zoals gewijzigd;
- 91, lid 2 en 148 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- de artikelen 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie

**OP TEGENSPRAAK****Op strafgebied**

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen in hoofde van beklaagde  
;

Veroordeelt beklaagde | wegens de feiten van de tenlastelegging tot :

een geldboete van **TWEEDUIZEND (2.000,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 2.000,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeclemen, tot **TWAALF DUIZEND EUR** (2.000 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van **TWEE MAANDEN**;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de helft van de geldboete van 2.000,00 EUR betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde | , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **10.000,00 EUR**, bij equivalent, zijnde het vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt | tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- de gerechtskosten begroot op 30,87 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

\*\*\*

**Wat betreft de herstellvordering:**

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;

Wijst de herstellvordering van de Wooninspecteur af als kennelijk onredelijk;

\*\*\*

**Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaardingen vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

\*\*\*

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

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 28 september 2017 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

Mevr. Matthys

rechter

In aanwezigheid van Mevr. Raes,

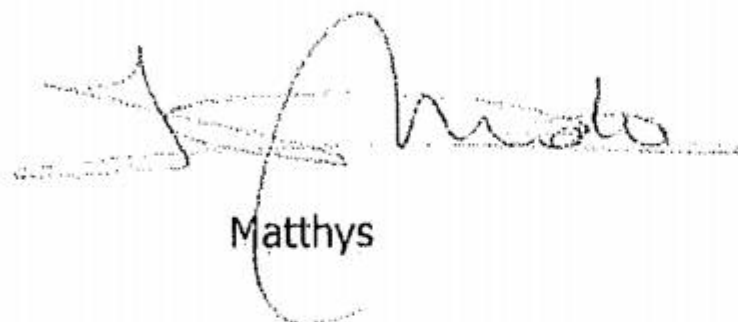
substituut-procureur des Konings bij het parket  
Halle-Vilvoorde.

Met bijstand van Mevr. De Roeck

griffier



De Roeck



Matthys