



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 30 juni 2022
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 19CO8254 Dossiernummer 21N002703 Notitienummer parket

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N
op tegenspr

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren ref. griffie : 11 OM

In de zaak van het openbaar ministerie en

geboren te op
van Egyptische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

en zijn gezin,

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

geboren op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

52786

1.

met maatschappelijke zetel gevestigd te

KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

2.

52787
, RRN

geboren te) op

van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te , loco
meester , advocaat te

TENLASTELEGGING

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

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
met basisakte van 16.07.2019 verleden door notaris te betreffende
twee appartementen gelegen te

waarvan 1 appartement (LOT 1) op het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping eigendom van
en , ieder voor de helft in volle eigendom, en 1 appartement (LOT 2) op de eerste
verdieping, volle eigendom van de , ingevolge de volgende akten:

- bij akte van 18.02.2009 verleden door notaris te werd het handelshuis gelegen te
voor de geheelheid in volle eigendom
aangekocht door () met als verkopers en
- Dit perceel te werd in 2019 gesplitst in 2 percelen er.
- Perceel : Bij akte van 21.10.2020 verleden door notaris te werd het huis
gelegen te met perceelnummer verkocht aan de
huwgemeenschap -
- Perceel bij akte van 16.07.2019 verleden door notaris te : verkoop door
van het appartement op het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping aan
en , ieder voor de helft in volle eigendom

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

te
in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018
door ,

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een
woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met
toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd,
te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk woningen die ongeschikt zijn,
en omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 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 woning, overeenkomstig de herstellordering van de wooninspecteur van 8 februari 2019 (geactualiseerde versie dd.18.01.2021), waarbij het college van burgemeester en schepenen van de Stad zich heeft aangesloten op 14 maart 2019

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 22.000 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt: 27 maanden huur aan 600 EUR (01.01.2016 tot en met 31.03.2018) + 8 maanden huur aan 750 EUR (01.04.2018 tot en met 30.11.2018) = 22.200 EUR

In aanwezigheid van :

De Wooninspecteur, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven , Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
, loco meester , advocaat te

**Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van
len**

op 22 september 2021, ref. :

PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1.

Het dossier heeft betrekking op het onroerend goed gelegen op het perceel gelegen te kadastraal gekend als , met basisakte van 16.07.2019 verleden door notaris te I betreffende twee appartementen gelegen te waarvan 1 appartement (LOT 1) op het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping eigendom van en , ieder voor de helft in volle eigendom, en 1 appartement (LOT 2) op de eerste verdieping, volle eigendom van de Tweede beklagde was zaakvoerder van de tot 13 november 2018.

Op 29 december 2015 werd een huurovereenkomst aangegaan tussen beklagde en de burgerlijke partijen, het gezin Deze zouden hun intrek nemen op de benedenverdieping. Begin 2018 werd de huurovereenkomst opgezegd en betrokken de huurders de eerste verdieping.

2.

In 2019 stelde men vast dat de plaatsgesteldheid van het pand werd gewijzigd. In het proces-verbaal van 25 januari 2019 werd vastgesteld dat het pand werd opgesplitst in 3 woningen:

- Woning -1/1 gelegen in de kelderverdieping en bestaat uit een leefruimte met keukenfunctie, een slaapruiimte en een badkamer met douche en toilet;
- Woning 00/1 gelegen op het gelijkvloers en bestaande uit een woonkamer, een keuken, badkamer met douche en toilet en twee slaapkamers.
- Woning 01/1 gelegen op de 1^{ste} verdieping en bestaande uit een woonkamer, een keuken, een badkamer met douche een toilet en twee slaapkamers.

Deze toestand werd niet vergund.

3.

Op 17 januari 2019 voerde de wooninspecteur een controle uit.

Op 22 januari 2019 werd hij gemachtigd door de politierechter te om de nodige vaststellingen te doen omdat er vermoedens waren van een verhuur van ongeschikte woningen. Op 25 januari 2019 werd opnieuw ter plaatse gegaan.

4.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het gebouw verschillende gebreken vertoont, waaronder gebreken inzake stabiliteit van de dakstructuur, vochtschade op de buitenmuren, een gebrekkige elektriciteitscentrale, een gebrekkige gasinstallatie, gebrekkige watervoorzieningen.

Het gebouw heeft een totaal van 37 strafpunten.

Aan de woning 00/1 (gelijkvloers en kelder verdieping) bevinden zich gebreken :

- aan de plafonds, in het bijzonder vochtschade en de afwerking
- afwerking en vochtschade buitenmuren;
- gebrekkige sanitaire functies en keukenfunctie;
- de elektriciteit;
- de licht- en luchtkwaliteit;
- de toegankelijkheid;

De woning 00/1 heeft een totaal van 114 strafpunten op het technisch verslag en men stelt dat de woning ongeschikt is en tevens onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Tijdens het plaatsbezoek werd deze woning niet bewoond.

Voor wat betreft Woning 01/1 (1^{ste} verdieping), aan deze woning bevinden zich gebreken :

- aan het dak of plafonds, in het bijzonder vochtschade;
- afwerking en vochtschade buitenmuren;
- gebrekkige sanitaire functies en keukenfunctie;
- Gebrekkige verwarming
- de elektriciteit;
- de licht- en luchtkwaliteit;
- de toegankelijkheid;

De woning 00/1 heeft een totaal van 127 strafpunten op het technisch verslag en men stelt dat de woning ongeschikt is en tevens onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

De bezettingsnorm is twee personen doch op dat ogenblik werd ze bewoond door 5 personen. Er werd een huurcontract afgesloten tussen tweede beklagde en burgerlijke partijen. De huurprijs bedraagt 750 EUR.

5.

Ook de politie was aanwezig op het plaatsbezoek, en zij deden ook een aantal vaststellingen omtrent de leefomstandigheden, waaronder insijpelend water via de ramen, een verspreiding van een gasgeur bij de waterboiler in de badkamer, het gezin zat er met dikke truien. Ook werden door de huurders schrijven bijgebracht waarin ze de huurder wezen op gebreken.

6.

Een herstellvordering werd op 8 februari 2019 geformuleerd strekkende tot herbestemming of sloop van de woning gelet op de niet vergunde toestand.

7.

Bij schrijven van 12 maart 2019 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

8.

Op 17 december 2019 werd beklaagde verhoord, hij verklaart dat hij de woning heeft verhuurd aan de burgerlijke partijen, en dat hij geen eigenaar meer is van het pand.

9.

Op 11 augustus 2020 werd vastgesteld dat er nog steeds 5 personen in het pand ingeschreven staan.

10.

De enige gekende vergunning van het pand is deze van handelspand met een woning afgeleverd op 21 april 1959.

11.

Uit nazicht bleek dat er op 25 september 2020 nog steeds 5 personen staan ingeschreven op het adres. Het pand bestaat uit 3 wooneenheden. Woning -1/1 was niet bewoond. Woning 00/1 heeft nieuwe eigenaars . Woning 01/1 was niet toegankelijk, maar (nieuwe zaakvoerder van de) verklaart dat de 5 personen nog steeds in het pand woonden. Uit de technische vaststellingen blijkt dat het pand nog steeds gebreken vertoonde. Het gebouw heeft een totaal van 43 strafpunten.

Aan de woning -1/1 (kelder) bevinden zich gebreken

- aan de plafonds, in het bijzonder vochtschade en de afwerking
- afwerking en vochtschade buitenmuren;
- gebrekkige sanitaire functies en keukenfunctie;
- de verwarming
- de licht- en luchtkwaliteit;
- de toegankelijkheid;

De woning -1/1 heeft een totaal van 137 strafpunten op het technisch verslag en men stelt dat de woning

ongeschikt is en tevens onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

de woning 00/1 (gelijkvloers en kelderverdieping) heeft een totaal van 57 strafpunten op het technisch verslag en men stelt dat de woning ongeschikt is en tevens onbewoonbaar omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Woning 01/1 (1^{ste} verdieping), was niet toegankelijk.

12.

Beklaagde maande de burgerlijke partijen aan in maart en juli 2020 om het pand te verlaten. Een dagvaarding tot uitdrijving van de burgerlijke partijen werd betekend 11 september 2020.

13.

Op 17 september 2020 legden de burgerlijke partijen een klacht neer tegen de

14.

De herstellvordering werd op 18 januari 2021 geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe wetgeving. De gebreken maken ook onder de nieuwe wet een misdrijf uit.

15.

Op het adres blijken in totaal 7 personen ingeschreven te zijn.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.

Artikel 5 onder de vorige wetgeving van de Vlaamse Wooncode bepaalde de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen. In de nieuwe wetgeving worden de gebreken aan de woonkwaliteit omschreven onder art. 3.1 VCW (Vlaamse Codex Wonen 2021).

Dit artikel stelt

§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie

van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties; 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

Er wordt in datzelfde artikel drie categorieën van gebreken ingevoerd:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

2.

Aan beklagden wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode. De inbreuken waren strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode, thans onder artikel 3.34 VCW.

Onder de vorige wetgeving was elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen van de Wooncode strafbaar waarbij het volstaat dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg.

Quasi alle gebreken die vóór 2021 relevant werden geacht bij de beoordeling van de woonkwaliteit zijn dat nog steeds na 1 januari 2021. Dit geldt voor alle gebreken die werden vastgesteld in deze zaak. In deze zijn er gebreken van de categorie II en III. De vastgestelde gebreken blijven strafbaar onder de nieuwe wetgeving.

Zoals de wooninspecteur in besluiten aanhaalt is de nieuwe strafwet milder dan de oude doordat de ondergrens van de toegelaten gebreken naar omhoog gaat. Het criterium is conformiteit van de woning. In de huidige wetgeving mogen er geen gebreken van categorie II of III overblijven. Elk gebrek, ook deze in categorie I, kan hier leiden tot strafbaarheid; een combinatie van méér dan 6 gebreken onder categorie I leidt tot een gebrek van categorie II.

3.

Beklaagde verzoekt de vrijspraak. Hij stelt dat hij sinds 13 november 2018 geen enkele verantwoordelijkheid meer draagt omdat hij de aandelen heeft overgedragen en aldus geen zaakvoerder meer is van de . Hij stelt bovendien dat er slechts een ongeschiktheid is vanaf 21 februari 2019. Hij beweert dat deze toestand niet bestond voor 31 december 2018. Hij woonde zelf in de woning tot april 2018.

Deze argumentatie kan niet weerhouden worden, gelet op de vele structurele en bouwkundige gebreken. Bijvoorbeeld onvoldoende lichtinval, gebrekkige sanitaire functies en keukenfunctie (geen toevoer van warm water naar de gootsteen, onvoldoende druk op de watertoevoer), een raam in de slaapkamer die is dichtgemetseld. Risico op CO vergiftiging doordat er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig is...

Het gaat met andere woorden om gebreken en tekortkomingen zowel aan het gebouw als aan de afzonderlijke woonentiteiten die van bij aanvang en gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomsten aanwezig waren.

Bovendien kunnen dergelijke gebreken - gelet op hun oorzaak in de structuur - niet verweten worden aan de huurders of een slecht beheer vanwege hen. Zelfs al zouden de huurders in gebreke zijn gebleven hun huurdersverplichtingen na te leven, dan nog pleit dat de eigenaar niet vrij. Die heeft immers een permanente controle- en toezichtsplicht en moet ervoor zorgen dat de huurders meewerken aan het behouden van de essentiële woonvereisten. Er is evenwel geen enkel teken dat een dergelijke controle werd uitgevoerd of dat de huurders daadwerkelijk ernstige tekortkomingen hebben begaan: er zijn geen ingebrekestellingen, procedures tot uitzetting, vorderingen tot schadevergoedingen, plaatsbeschrijvingen, ... Beklaagde bewijst haar beweringen aldus niet.

Het argument dat het pand vóór december 2018 wel in orde was strookt aldus niet met bovenstaande.

Ook de argumentatie van de dat er geen enkel probleem was vóór de periode november 2018 is niet te verenigen met bovenstaande argumentatie.

4.

Het gelijkvloers en kelder werd eerst verhuurd aan de burgerlijke partijen van 2016 tot april 2018, nadien bewoonden ze de eerste verdieping. Aldus werd voor twee woonentiteiten vastgesteld dat er een individuele ongeschiktheid was én een terbeschikkingstelling of huur.

De omvang van de incriminatieperiode is bewezen op grond van de verklaringen van en het huurcontract met de burgerlijke partijen en de vaststellingen in januari 2019. Het moment van onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring kan geen enkele rol spelen.

Dat de woonkwaliteitsvereisten hoegenaamd niet werden bereikt, vloeit voort uit de vaststellingen van de

verbalisanten en wordt niet betwist.

Opnieuw hoeft het geen betoog dat de feiten toerekenbaar zijn aan beklaagden nu zij de eigenaar en verhuurder of ter beschikkingsteller waren.

Bijgevolg is ook het eerste onderdeel van de tenlastelegging bewezen lastens beklaagden.

De tenlastelegging is bewezen ten aanzien van beklaagden op grond van de vaststellingen van de verbalisanten (wooninspecteur en de politie), opgetekend in de proces-verbalen. Deze proces-verbalen hebben een bijzondere bewijswaarde. Beklaagden stelden een woning sinds 2016 ter beschikking dewelke ernstige gebreken vertoonde en niet conform is.

Dit resulteerde trouwens in een besluit van 12 maart 2019 waarbij de burgemeester de woning ongeschikt en onbewoonbaar heeft bevonden.

STRAFTOEMETING

1.

Het openbaar ministerie vordert voor eerste beklaagde een gevangenisstraf van 6 maanden met uitstel en een geldboete van 500 euro, voor tweede beklaagde een geldboete van 5000 euro. De geldboetes moeten zoals wettelijk verplicht worden vermenigvuldigd met de opdecimes (maal 8).

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 zich bezinnen en tot betere inzichten komen, en moet een afschrikwekkend effect hebben ten opzichte van andere potentiële daders.

3.

De feiten zijn ernstig. Het ter beschikking stellen van onaangepaste en/of onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en kan aldus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar brengen. Beklaagden hadden geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelden enkel met het inzicht zichzelf financieel te bevoordeligen op de rug van zwakkeren in de maatschappij. Een gevangenisstraf ten aanzien tweede beklaagde is evenwel niet gepast in deze zaak.

Uit de elementen van het strafdossier blijkt dat beklaagden het pand wel degelijk wensen aan te pakken, gelet op de bestaande verbouwingen. Zo hebben ze een vergunning aangevraagd en verkregen. De uit te voeren werken zijn ingrijpend.

4.

Beklaagden verkeren onder de voorwaarden om te kunnen genieten van een gedeeltelijk uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf, en dit wordt gelet op hun intenties om het pand aan te pakken toegekend, als hierna bepaald. Het gedeeltelijk uitstel wordt opgelegd opdat beklaagden zich in de toekomst zouden onthouden van dergelijke praktijken.

5.

De werd tevens gedagvaard om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 22.000 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt: 27 maanden huur aan 600 EUR (01.01.2016 tot en met 31.03.2018) + 8 maanden huur aan 750 EUR (01.04.2018 tot en met 30.11.2018) = 22.200 EUR

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 verhuuring 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.

In voorliggend geval meent de rechtbank dat een herleiding naar redelijkheid zich opdringt 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 6.000 EUR.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstellvordering wordt in besluiten geactualiseerd conform de huidige wetgeving.

Het artikel 3.43. VCW stelt dat naast de straf de rechtbank de overtreder kan 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. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De herstellvordering kan niet haar normale inhoud kennen - het renoveren en conform maken van de appartementen aan de kwaliteitsvereisten - aangezien daarmee een stedenbouwkundige overtreding zou worden bestendigd, namelijk het onvergund opdelen van de ééngezinswoning in drie aparte wooneenheden. Daardoor moet de herstellvordering de vorm aannemen die is voorzien in het vroegere artikel 20bis, §1, eerste lid, tweede zin, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode of het huidige art.3.35, met name ofwel het geven van een andere bestemming aan het goed, dan wel het slopen ervan.

2.

Deze herstellvordering strekt ertoe in hoofdde de overtredders te bevelen aan het onroerend goed gelegen te op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als

- een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O.,
- hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

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

3.

De uitvoering van werkzaamheden (of herstel van de conformiteit) is enkel zinvol ingeval beklagde ervoor kiest om het onroerend goed terug te brengen tot de vergunde woonfunctie.

Beklagden en moet worden veroordeeld tot het herstel wat betekent hetzij het pand een andere bestemming dienen te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Ingeval tengevolge de herbestemming de woonfunctie niet ongedaan werd gemaakt, moeten beklagden tevens veroordeeld worden tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, gelegen op het perceel gelegen te kadastraal gekend als

zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake meer is van overbewoning.

Een hersteltermijn van 18 maanden is redelijk, ingeval niet tot herstel wordt overgegaan een dwangsom van 150 euro per dag. Ingeval beklagden en in gebreke blijven het herstel uit te voeren wordt

het college van burgemeester en schepenen van de gemeente _____ gemachtigd om het herstel
ambtshalve uit te voeren. De kosten van enige herhuisvesting zijn ten laste van de beklaagde ..

DE BURGERLIJKE VORDERING

1.

De huurders de heer _____ en zijn gezin stellen zich burgerlijke partij. Ze stellen zich burgerlijke partij
voor som van 5.200 EUR en een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 EUR.

De burgerlijke partijen kunnen een vergoeding bekomen voor de schade die ze hebben gelende tengevolge
van het bewezen verklaarde misdrijf. Er moet een schade worden aangetoond, en er moet een oorzakelijk
verband bestaan met de fout.

2.

De schade betreffende de gezondheidsproblemen wordt door de burgerlijke partij niet aangetoond. Het is
niet duidelijk hoelang de vochtschade aanwezig was, en het behoort de huurder de verhuurder daarvan
tijdig in gebreke te stellen. Het is niet aangetoond dat de astma afkomstig is van de aanwezige
vochtschade.

3.

Beklaagde _____ maande de burgerlijke partijen aan in maart en juli 2020 om het pand te verlaten. Een
dagvaarding tot uitdrijving van de burgerlijke partijen werd betekend 11 september 2020.

De burgerlijke partijen zijn pas vertrokken in februari 2021.

De burgerlijke partijen hebben wel degelijk genotsderving geleden, daardoor hebben ze schade geleden.

Een genotsderving van 1.500 EUR is redelijk. De burgerlijke partijen hebben de plicht om zelf de schade te
beperken en een andere woonst zoeken. Zo werd er sinds maart 2019 op aangedrongen dat de burgerlijke
partijen het pand zouden verlaten.

De administratiekosten kunnen gebracht worden op 50 EUR.

Een rechtsplegingsvergoeding van 560 EUR moet worden toegekend.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41bis, 42, 43bis, 44, 45, 50, 66, 100 strafwetboek
art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1, 20bis Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;
art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,
art. 3 en 4 V.T.Sv

UITSPRAAK**De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van _____, **De Wooninspecteur,**

Op strafgebiedTen aanzien van _____

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging :

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 591,17 EUR

Ten aanzien van _____

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging :

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 591,17 EUR

Verklaart verbeurd in hoofde van de de beklaagde een bedrag van 6.000 EUR.

Wat betreft de herstellvordering:

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

Veroordeelt de beklaagden en aan het pand, gelegen op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als tot het herstel, wat inhoudt hetzij het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de V.C.R.O hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,

Voor het geval de woonfunctie na herbestemming een vergunde woonfunctie zou behouden worden de beklaagden tevens veroordeeld tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake méér is van overbewoning.

Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd resp., de herbestemming (inclusief de termijn voor de werkzaamheden ingeval van het behouden van de woonfunctie) of de sloop, dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van achttien maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de uitvoering van de herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van

€ 200.000,00.

Zegt dat - voor zover de beklaagden en in gebreke blijven na afloop van de genoemde termijn, de herbestemming (inclusief de termijn voor de werkzaamheden ingeval van het behouden van de woonfunctie) of de sloop, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad gemachtigd worden de herbestemming af te dwingen of de sloop te realiseren op kosten van de beklaagder en .

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken kamers kunnen verhalen op de beklaagden en .

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.

Wat betreft de burgerlijke vordering

Veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk om te betalen aan burgerlijke partij de heer en zijn gezin () de som van 1.550 EUR uit hoofde van een schadevergoeding te vermeerderen met de interesten van de datum van het vonnis tot op de dag van de integrale betaling.

Veroordeelt de beklaagden en om te betalen aan burgerlijke partijen de heer en zijn gezin)de som van 560 EUR als rechtsplegingsvergoeding.

Wijst het overige af.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de VCW en de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagden beklaagden en

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 30 juni 2022 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

· , rechter

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