



**In de zaak van het openbaar ministerie  
en de burgerlijke partij:**

2521 **DE WOONINSPECTEUR van Het Vlaamse Gewest**, met kantoor te Agentschap Inspectie RWO – Vlaams-Brabant, Diestsepoort 6 bus 93, 3000 Leuven.  
Eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester L. Tacq loco meester P. Declercq, advocaat te Hoegaarden.

**TEGEN**

2522 \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te Leu-  
ven,  
Beklaagde, verschenen.

2523 \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te Leu-  
ven,  
Beklaagde, verschenen en bijgestaan door meester K. Wouters, advocaat te Leuven.

**1 TENLASTENLEGGINGEN**

**Beklaagd te : \_\_\_\_\_, op het perceel gelegen te  
eigendom van \_\_\_\_\_ en**

De eerste en de tweede

A. minstens in de periode 18/03/2010 tot 01/06/2013

In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, kamers of kamerwoningen te hebben verhuurd die niet beantwoorden aan de in artikel 4 e.v. van voormeld decreet bedoelde kwaliteitsnormen  
namelijk de 4 woongelegenheden in het pand te \_\_\_\_\_ te hebben ver-  
huurd aan onder meer \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_,

B. minstens in de periode 18/03/2010 tot 01/06/2013

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, twee woningen die niet voldoen aan

de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5, rechtstreeks verhuurd te hebben met het oog op bewoning, met name de 4 woonegelegenheden in het pand te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan onder meer

en

en

:

C. In de periode 01/02/2010 tot 01/05/2011  
bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging verstriken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° ( het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer )

namelijk de woning te hebben opgesplitst tot 4 woonegelegenheden,

**Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen**

En beklaagd(n) wegens de tenlastegging(en) zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van minstens **17.750 euro**

**Beklaagd te :** \_\_\_\_\_, **op het perceel gelegen te**  
**\_\_\_\_\_**, **eigendom van**

De eerste

A. minstens in de periode 01/04/2010 tot 30/05/2012  
In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks hetzij via tussenpersoon, kamers of kamerwoningen te hebben verhuurd die niet beantwoorden aan de in artikel 4 e.v. van voormeld decreet bedoelde kwaliteitsnormen  
namelijk de 4 woonegelegenheden in het pand te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan onder meer \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ te heb-

B. minstens in de periode 01/04/2010 tot 30/05/2012

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, twee woningen die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5, rechtstreeks verhuurd te hebben met het oog op bewoning, met name de 4 woongelegenheden in het pand te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan onder meer \_\_\_\_\_,

**Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen**

En beklaagd(n) wegens de tenlastegging(en) zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van minstens **15.500 euro**

## **2 PROCEDURE**

### **2.1**

De rechtbank nam kennis van:

- de stukken van het onderzoek,
- de dagvaarding van beklaagden,
- de conclusie en stukken van de eiser tot herstel, zijnde de WOONINSPECTEUR,
- de conclusie en stukken voor tweede beklaagde.

### **2.2**

De rechtbank hoorde :

- het Openbaar Ministerie, vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings N. Swerts, in haar vordering,
- eiser tot herstel, bij monde van zijn raadsman,
- eerste beklaagde in persoon,
- tweede beklaagde, bijgestaan door haar raadsman.

De rechtbank beslist op tegenspraak.

### **2.3**

De strafvordering is regelmatig en tijdig ingesteld en is ontvankelijk.

## **3 BESPREKING VAN DE TENLASTENLEGGINGEN**

### **3.1.**

***Ten aanzien van mevrouw \_\_\_\_\_***

Mevrouw geeft aan dat zij niet op de hoogte was van de feiten, dat zij enkel op papier mede-eigenaar was en te goeder trouw, alsook goedgevolvig is.

Terecht stelt de WOONINSPECTEUR dat onachtzaamheid volstaat, zodat volstaat dat beklagde niet met een doelbewuste wil het strafbaar feit gepleegd heeft, maar slechts uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, waarbij dit gebrek een fout uitmaak.

Aan beklagde wordt minstens een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg verweten, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd.

De beklagde heeft als mede-verantwoordelijke voor de verhuur of terbeschikkingstelling nagelaten te controleren of die kamer of woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

Het ontbreken van schulduitsluitingsgronden of rechtvaardigingsgronden volstaat om tot het vereiste opzet te komen. Het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Het plegen van de materiële handeling moet als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklagde worden aanzien, nu zij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond (zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling), of van een rechtvaardigingsgrond (zoals noodtoestand), niet aannemelijk maakt. Beklagde kan zich ook niet beroepen op een gebrek aan kennis van de reglementering, die van verhuurders mag verwacht worden. Er is inzake geen onoverkomelijke rechtsdwaling.

De feiten die ten grondslag liggen aan de verschillende tenlasteleggingen, die aan mevrouw ten late gelegd worden, zijn lastens haar bewezen op grond van de objectieve elementen die het onderzoek hebben opgeleverd en die vervat zitten in het strafdossier.

### **3.2.**

#### ***Ten aanzien van de heer***

De feiten die ten grondslag liggen aan de verschillende tenlasteleggingen, die aan de heer ten late gelegd worden, zijn lastens hem bewezen op grond van de objectieve elementen die het onderzoek hebben opgeleverd en die vervat zitten in het strafdossier.

## **4 BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

Het Openbaar Ministerie vordert ten aanzien van eerste beklagde een geldboete van 2000 euro en ten aanzien van tweede beklagde een geldboete van 1000 euro.

De bewezen verklaarde feiten zijn in hoofde van ieder van de beide beklagden de uiting van eenzelfde strafbaar opzet.

Bij de straftoemeting wordt ten aanzien van ieder van de beide beklaagden afzonderlijk rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, met hun eventueel strafrechtelijk verleden en met hun persoonlijkheid.

De eerste beklaagde geeft ter terechtzitting aan dat hij een half jaar werkloos was, wat hem in moeilijkheden bracht. Hij stelt elke dag de deurwaarder aan huis te krijgen en geeft aan dat de problemen zich voor hem opstapelden terwijl hij slechts graag een huis wenste voor zijn vrouw en kinderen, maar thans ziet dat dit niet haalbaar is.

De beide beklaagden geven aan dat op de woningen thans beslag rust. Zij stellen dat zij daarom dachten dat het uit hun handen was en zij niets meer konden doen aan de feiten.

De tweede beklaagde geeft aan dat zij feitelijk gescheiden is en dat het moeilijk is om de eindjes aan elkaar te knopen, zij ontvangt een ziekte-uitkering en kinderbijslag voor haar 4 kinderen. Voor huidige procedure kreeg zij kosteloze rechtsbijstand.

De beide beklaagden stellen door huidige zaak tot inzicht gekomen te zijn en dat herhaling zich dan ook niet zal voordoen.

De rechtbank is van oordeel dat, rekening houdende met de hogere elementen, de beklaagden ieder door huidige zaak voldoende verwittigd werden opdat herhaling zich niet zal voordoen.

Een straf dringt zich in de gegeven omstandigheden voor geen van beiden op. Bijgevolg wordt ten aanzien van ieder van de beide beklaagden afzonderlijk de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van 1 jaar vanaf heden opgeschort. Ieder van de beklaagde heeft zijn/haar instemming hiermee betuigd.

**De opschorting kan worden herroepen indien een nieuw misdrijf gepleegd wordt gedurende de proeftijd van 1 jaar. In een dergelijk geval kan er toch nog een effectieve straf worden opgelegd voor deze feiten (zie artikel 13 van de wet van 29.6.1964).**

Naast de veroordeling tot de kosten van het onderzoek, wordt aan ieder van de beide beklaagden een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure. Het bedrag hiervan wordt bij koninklijk besluit bepaald in het tarief in strafzaken.

## **5 DE VERBEURDVERKLARING**

De beklaagden betwisten zowel de berekeningswijze van het vermogensvoordeel als het bestaan van enig vermogensvoordeel.

De verbeurdverklaring maakt een straf uit. Hoger werd de financiële toestand van beklaagden door hen toegelicht, de bewuste panden zouden ook onder beslag staan (er worden stukken betreffende de openbare verkoop bijgebracht). Gelet op deze omstandigheden heeft het geen zin om aan de beklaagden een bijkomende straf tot verbeurdverklaring van een eventueel wederrechtelijk vermogen uit te spreken, dit zou de oogmerken van de strafwet, het voorkomen van herhaling niet dienen, en het herstel dient voorop te worden gesteld wat het vermogen van de beklaagden ook reeds zal aantasten en hen tot nadenken zal stemmen.

De rechtbank is van oordeel dat geen verbeurdverklaring als bijkomende straf moet worden uitgesproken.

## **6 DE HERSTELVORDERING**

### **6.1.**

De WOONINSPECTEUR formuleert een herstellvordering met betrekking tot beide panden.

Het feit dat een onroerend goed (of beide goederen) ten aanzien waarvan een herstellvordering wordt geformuleerd, eventueel wordt verkocht, doet voor de veroordeelden geen onmogelijkheid ontstaan om nog gevolg te geven aan de verplichting tot herstel, tenminste in zover dit herstel betrekking heeft op uit te voeren werken. De nieuwe eigenaar dient het opgelegde herstel te ondergaan en de eigendomsoverdracht verhindert niet dat de veroordeelden tot zodanig herstel overgaan.

De rechtbank onderzoekt de wettigheid van de gevorderde herstelmaatregelen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode. De rechter mag daarbij onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel (zie ook in die zin Cass. (2e k.) AR P.11.0312.N, 4 oktober 2011 (Wooninspecteur / G.J.V.A.) <http://www.cass.be> (10 oktober 2011), concl. DE SWAEF; Pas. 2011, afl. 10, 2129; T.Strafr. 2012, afl. 2, 90, noot VANDROMME, T).

De herstellvordering geldt als bijzondere vorm van teruggave die streeft naar een integraal herstel, wat inhoudt dat na de uitvoering van de werken geen gebreken meer mogen overblijven, ook de eventuele kleinere gebreken niet. De WOONINSPECTEUR die nadien ter plaatse gaat om de uitvoering van de herstellvordering vast te stellen en die controleert of de nodige werken werden uitgevoerd moet een met het technisch verslag conforme toestand kunnen vaststellen.

Nu de herstellvordering, telkens, werd gemotiveerd vanuit de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereiste vermeld in artikel 5 van het bewust decreet en deze vereisten ele-

mentair zijn, moet de rechtbank de herstellvordering inwilligen. Geen van beide geformuleerde herstellvorderingen zijn onwettig, noch kennelijk onredelijk. De feitelijke en juridische grondslag van de herstellvorderingen zijn niet betwistbaar en de vorderingen zijn afdoende gemotiveerd.

De rechtbank veroordeelt beide beklaagden dan ook hoofdelijk met betrekking tot het perceel gelegen te binnen een  
termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis, tot:

- ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van het VCRO,
- ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

De rechtbank veroordeelt eerste beklagde om met betrekking tot het perceel gelegen te binnen een ter-  
mijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis, over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken opdat alle gebreken in en aan het pand worden hersteld zodat dit voldoet aan de elementaire vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

## 6.2.

Een dwangsom kan worden verbonden als dwangmiddel om de uitvoering van een hoofdveroordeling te verkrijgen op voorwaarde dat de hoofdveroordeling 'om iets te doen' voldoende nauwkeurig wordt geformuleerd, en de dwangsomrechter, wanneer hij de uitvoering van herstellwerken volgens bepaalde modaliteiten gelast, de hierbij in acht te nemen richtlijnen zelf preciseert.

De modaliteiten van de uitvoering en de richtlijnen hierbij worden niet nauwkeurig bepaald doch slechts in algemene bewoordingen, nu de WOONINSPECTEUR geen andere keuze heeft overeenkomstig de bepalingen. Dit maakt dat het dwangmiddel moeilijk uitvoerbaar wordt en betwistingen over de uitvoering en toepassing van de dwangsom, bijvoorbeeld voor de beslagrechter, frequent zijn.

Evenwel is inzake het koppelen van een dwangsom efficiënt om de beklaagden ertoe te nopen de beslissing uit te voeren. Er wordt dienaangaande ook geen concrete betwisting opgeworpen. Het blijkt noodzakelijk om een dwangsom te koppelen, gezien de beklaagden nog niet vrijwillig zijn overgegaan tot het uitvoeren van de noodzakelijke werken en ook niet concreet aangeven wanneer zij dit zullen doen. Het is in het belang van de maatschappij dat de beklaagden zelf de herstellwerken die op hen rusten uitvoeren en het zijn beklaagden, en niet de overheid, die hiertoe principieel gehouden zijn, zodat het feit dat de overheid bij het stilzitten van beklaagden zelf tot uitvoering kan overgaan geen beletsel vormt voor het uitspreken van een dwangsom.



De rechtbank koppelt daarom een dwangsom aan de uitvoering van de hoofdveroordelingen. De grootte van de dwangsom wordt bepaald op 75 euro per dag vertraging, hetgeen een bedrag uitmaakt dat voldoende is om de hoofdverbintenis af te dwingen.

Bijgevolg worden beklaagden zoals hieronder gepreciseerd veroordeeld tot het betalen van een dwangsom van 75 euro per dag vertraging in de niet-uitvoering van de genoemde herstelwerken binnen de gestelde termijn, met een maximaal te verbeuren dwangsom van 40.000 euro per pand.

Het uitsluiten van de termijn bedoeld in artikel 1385 bis lid 4 gerechtelijk wetboek is voorbarig. Er wordt onvoldoende aangetoond waarom dit bijkomend zou moeten worden opgelegd.

De rechtbank machtigt de WOONINSPECTEUR en het College van Burgemeester en Schepenen om ambtshalve in de uitvoering van de genoemde herstelwerken te voorzien in de plaats van beklaagden en op hun kosten, zoals hieronder gepreciseerd, indien de beklaagden zelf niet vrijwillig overgaan tot het uitvoeren ervan binnen de bevolen termijn.

De gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad wordt niet toegelicht. Evenmin wordt toegelicht op welke grond de kosten van herhuisvesting op de beklaagden moet worden verhaald.

## **7 TOEGEPASTE WETTEN**

Bij deze uitspraak past de rechtbank onder meer de volgende wettelijke bepalingen toe:

- art. 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006,
- art. 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
- art. 4.2.1.7°, 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- art. 65-66 van het Strafwetboek,
- art. 1-3-5-6 Wet 29 juni 1964,
- art. 4 VTSv.,
- art. 185-194-195 van het Wetboek van Strafvordering,
- art. 91, tweede alinea-148-149 K.B. 28 december 1950,
- art. 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

## **UITSPRAAK**

De rechtbank doet uitspraak in eerste aanleg en op tegenspraak.

1.

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de feiten die ten grondslag liggen aan de verschillende tenlasteleggingen bewezen lastens beide beklaagden, ieder voor wat betreft die feiten aan hem of haar ten laste gelegd.

De rechtbank gelast ten aanzien van beide beklaagden, **ieder**, de **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een periode van **1 jaar** vanaf heden.

De rechtbank legt aan ieder van de beide beklaagden afzonderlijk voorts een vergoeding van 51,20 euro op.

De rechtbank veroordeelt beklaagden in solidum tot de kosten, tot op heden begroot op 243,79 euro.

2.

De rechtbank veroordeelt beide beklaagden hoofdelijk met betrekking tot het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis, op straffe van een **dwangsom** van 75 euro per dag vertraging in de niet-uitvoering van de genoemde herstelwerken binnen de voornoemde termijn, met een maximaal te verbeuren dwangsom van 40.000 euro in totaal voor dit pand, tot:

- ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van het VCRO,
- ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

De rechtbank veroordeelt eerste beklagde om met betrekking tot het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis, op straffe van een **dwangsom** van 75 euro per dag vertraging in de niet-uitvoering van de genoemde herstelwerken binnen de voornoemde termijn, met een maximaal te verbeuren dwangsom van 40.000 euro in totaal voor dit pand, over te gaan tot:

- het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken opdat alle gebreken in en aan het pand worden hersteld zodat dit voldoet aan de elementaire vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

3.

De rechtbank machtigt de WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen, met betrekking tot de beide hoger genoemde herstellvorderingen, telkens voor het geval het herstel niet vrijwillig uitgevoerd wordt binnen de hoger genoemde termijnen, na het versturen van een laatste aanmaning of verwittiging aan beklaagden, ambtshalve in de uit-

voering van de genoemde herstelwerken te voorzien in de plaats van beklaagden en om de kosten hiervan te verhalen op beide beklaagden hoofdelijk voor wat betreft het pand gelegen te ; en op eerste beklaagde voor wat betreft het pand gelegen te

3.

De rechtbank zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaardingen op het tweede hypotheekkantoor van Leuven: ref: 73-T-04/11/2013-11189.

De rechtbank zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven overeenkomstig artikel 6.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ingeschreven in het register van de vergunningen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is overeenkomstig artikel 6.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

DIT VONNIS WERD UITGESPROKEN op de openbare zitting van de eenentwintigste kamer op de hierboven aangeduide datum door:  
mevrouw ESTHER VANDERSTRAETEN, alleensprekend rechter,  
bijgestaan door mevrouw PATRICIA PIOT, afgevaardigd griffier,  
waar verder aanwezig waren:  
een magistraat van het openbaar ministerie zoals vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting.

(get.)PATRICIA PIOT

(get.)ESTHER VANDERSTRAETEN