



Griffinummer 604 / 2020
Inzake OM/
Datum van uitspraak 13 augustus 2020
Nottienuummer

**Rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Tongeren,
sectie correctioneel,
1 rechter**

Vonnis

11^e Kamer

Aangeboden registratie op
Niet te registreren

8

INZAKE HET OPENBAAR MINISTERIE

EISER IN HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met zetel te 1000
Brussel, Havenlaan 88 bus 22

Vertegenwoordigd door mr. loco mr. advocaat te

BEKLAAGDE

263

1)
geboren te op
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

Vertegenwoordigd door mr. advocaat te

264

2)
geboren te op
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

Vertegenwoordigd door mr. advocaat te

1. TENLASTELEGGING

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

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld bij artikel 20 §1 al 1 van het Decreet dd. 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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk:

Te in de periode van 1 november 2016 tot en met 7 september 2018

door

✕

een woning, gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____ afd. _____
eigendom van _____ en _____ ingevolge
akte van aankoop dd. 20 augustus 1962 (notaris _____) en inbreng in de huwgemeenschap bij akte
dd. 25 oktober 2004 (notaris _____, voor bewoning ter beschikking te hebben gesteld dan wel
doen of laten stellen terwijl deze woning volgens de detailbeschrijving in het proces-verbaal
niet voldeed aan de hoger beschreven normen inzake veiligheid, gezondheid en
woonkwaliteit

Teneinde na toepassing van de strafwet, op vordering van de wooninspecteur (namens het Vlaamse Gewest) en/of het college van burgemeester en schepenen conform artikel 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, tevens het herstel te bevelen, uitvoerbaar binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, te weten:

- *te bevelen dat aan de woning werken dienen uitgevoerd om dit te laten voldoen aan de vereisten en normen, dit impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet*
- *over te gaan tot veroordeling tot een dwangsom van 150 euro per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn*
- *de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien voor het geval de overtreder in gebreke blijft om de bevolen werken zelf uit te voeren, waarbij de wooninspecteur tevens gemachtigd wordt om de kosten, zoals bedoeld in artikel 17bis, §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde*
- *de uitspraak over de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren*

**** **

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 19.12.2019,
ref. nr. _____ en ambtshalve ingeschreven
Ontvangen : 230,00 euro. De adviseur (get.)

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

Allen gebruikten de Nederlandse taal.

I. Voorafgaand

De dagvaarding werd overgeschreven in de registers van het kantoor Rechtszekerheid onder de referte De strafvordering is ontvankelijk.

De herstellvordering werd ingeleid bij het openbaar ministerie bij brief van 28 juni 2018. De herstellvordering is ontvankelijk

Er werd door de aanwezige meerderjarige bewoner toelating tot huiszoeking gegeven. De huiszoeking gebeurde regelmatig.

Het kwestieuze pand behoort in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap, die tussen beklaagden bestaat zodat zij terecht in de hoedanigheid van dader/mededader worden vervolgd.

II. Beoordeling van de tenlastelegging

Beklaagden worden ervan beticht zich als dader/mededader schuldig te hebben gemaakt aan het verhuren/ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Blijkens de gegevens van het strafdossier ontving de wooninspecteur op 6 februari 2018 vanwege een verzoek tot een kwaliteitsonderzoek met betrekking tot een woning te en dit na een eerder verzoek hiertoe van de bewoner van het pand op 26 januari 2018. Op 10 april 2018 bracht de wooninspecteur een bezoek ter plaatse. De controle resulteerde in 33 strafpunten voor de gebreken met betrekking tot het gebouw en 109 punten op het technisch verslag voor de gebreken met betrekking tot de woning. De gebreken worden uitvoerig omschreven in het aanvankelijk proces-verbaal. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners werd het pand onbewoonbaar verklaard.

Voor de woning werd een huurcontract afgesloten tussen enerzijds en anderzijds beklaagden met ingang van 1 november 2015. Bij vonnis van 19 oktober 2018 werd de huurovereenkomst ontbonden ten nadele van de heer die het pand verliet. Op 11 juni 2020 werd het kwestieuze pand verkocht. De woning werd niet meer verhuurd na het vertrek van de heer

Het misdrijf van krotverhuur, zoals strafbaar gesteld door artikel 20§1, al.1 Vlaamse Wooncode vereist een materieel en een moreel element.

Het materieel element heeft betrekking op de constitutieve bestanddelen van het misdrijf en zijn de volgende .

- er moet sprake zijn van een woning;
- de betrokken woning voldoet niet aan de woningkwaliteitsnormen;
- de betrokken woning wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

De materialiteit van het misdrijf blijkt uit :

- de vaststellingen van de wooninspecteur zoals vervat in het aanvankelijk proces-verbaal, die gelden tot het bewijs van het tegendeel, tegenbewijs dat niet geleverd wordt. Overigens, de vaststellingen als zodanig worden niet betwist door beklaagden;
- de afgesloten huurovereenkomst die aan het strafdossier werd gevoegd.

Het moreel element voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen zijn opgenomen, vereist minstens onachtzaamheid, doch dit volstaat. Dit wil zeggen dat het volstaat dat in casu de verhuurders, een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning hebben verhuurd. Beklaagden betwisten in besluiten dit moreel element en stellen dat zij nooit de intentie hebben gehad om een pand te verhuren dat niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Uit de plaatsbeschrijving die werd opgesteld twee maanden na aanvang van de huurovereenkomst blijkt dat voor alle ruimten met toebehoren een quotering 'goed onderhouden' werd gegeven. Op 13 oktober 2017 legden beklaagden bij de vrederechter te Maasmechelen een verzoekschrift neer tot ontbinding van voornoemde huurovereenkomst. Op dat ogenblik had de huurder reeds drie maanden huurachterstal. Op 19 maart 2018 ging de vrederechter ter plaatse om zich van de toestand van de woning te vergewissen. Er werden op dat ogenblik door de vrederechter foto's genomen. Nadien werd nogmaals een plaatsbezoek bevolen door de vrederechter op 8 oktober 2018 dat niet kon doorgaan vanwege een gebrekkige medewerking van de huurder. De zaak werd opnieuw opgeroepen voor de zitting van 12 oktober waar de heer [naam] niet verscheen. De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen. Even later belde de heer [naam] naar de griffie van het vrederegerecht om te vragen waar de vrederechter bleef. Er werd de heer [naam] meegedeeld dat de zaak was opgeroepen om behandeld te worden op de zitting van het vrederegerecht en dat er op dat ogenblik – 12 oktober 2018 - geen plaatsbezoek gepland was. De heer [naam] is dan ter zitting verschenen, doch de raadsman van beklaagden was weg. Het verstek werd niet gelicht. In het vonnis van 19 oktober 2018 verwijst de vrederechter naar het pand als 'oud' en 'krakkemikkig', doch hij stelt eveneens dat de heer [naam] niet de meest zorgvuldige huurder is.

Beklaagden worden vervolgd wegens krotverhuur in de periode van 1 november 2016 tot en met 7 september 2018.

Uit de voorliggende gegevens kan de rechtbank niet afleiden of de staat van de woning inderdaad deze van een krot was gedurende de ganse in de dagvaarding voorziene incriminatieperiode. Bij aanvang van de huur in november 2015 werden alle ruimten en toebehoren omschreven als 'goed onderhouden'. De enige tussentijdse vaststellingen zijn de foto's die door de vrederechter op 19 maart 2018 werden genomen, doch waaruit de rechtbank niet kan afleiden dat het pand een krot zou zijn in de zin van de wet. Dergelijke opmerking werd op dat ogenblik ook niet door de vrederechter gemaakt (cfr proces-verbaal van plaatsopneming).

De heer heeft bij aangetekend schrijven van 23 november 2017, dat hij richtte aan de heer gevraagd om de verwarmingsketel te laten nakijken omdat hij op dat ogenblik 2 weken geen warm water noch verwarming had. Welk gevolg hieraan gegeven werd, is niet geweten. De eenzijdige bewering van de heer dat beklagden hierop niet reageerden, kan bezwaarlijk dienen als bewijs. De klacht van de heer is bovendien niet van die aard dat beklagden moesten denken dat het pand aan het verkrotten was. De vraag waarom de heer twee weken zou gewacht hebben om zijn klacht te formuleren, blijft eveneens onbeantwoord.

Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat beklagden pas wetens en willens een ongeschikte woning hebben verhuurd die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode vanaf het ogenblik dat zij in kennis werden gesteld van de vaststellingen van de wooninspecteur, namelijk werd beklagde hiervan in kennis gesteld bij zijn verhoor op 7 september 2018. Beklaagde werd zelfs nooit verhoord of in kennis gesteld van de vaststellingen van de wooninspecteur. Onachtzaamheid voordien komt evenmin bewezen voor in hoofde van beklagden gelet op de voorgaande overwegingen.

Gelet op de in de dagvaarding voorziene incriminatieperiode tijdens dewelke het moreel element in hoofde van beklagden niet bewezen voorkomt en door hen ook betwist wordt, staat de schuld van beklagden aan de tenlastelegging niet vast en dienen zij hiervan te worden vrijgesproken.

III. Verbeurdverklaring en herstelvordering

Gelet op de vrijspraak van beklagden, is de vordering tot verbeurdverklaring ongegrond. Tevens heeft de rechtbank geen rechtsmacht om te oordelen over de herstelvordering.

3. TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:

Wetboek Strafvordering art. 162,185,191,194,197

Wet 15.06.1935 art. 13,14,31-41

De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSpraak

De rechtbank beslist OP TEGENSPRAAK.

Verklaart eerste en tweede beklagde niet schuldig aan de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding en spreekt hen hiervan vrij;

Wijst de vordering tot verbeurdverklaring af als ongegrond,

Verklaart zich zonder rechtsmacht om te oordelen over de herstelvordering;

Laat de kosten van publieke vordering ten laste van de Belgische Staat

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

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 13 augustus 2020
door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren sectie correctioneel, 11^e kamer,
samengesteld uit :

Mevrouw rechter, alleenzetelend rechter,
in aanwezigheid van het openbaar ministerie zoals bij naam vermeld op het Pro Justitia van
uitspraak,
met bijstand van mevrouw griffier.