

AFSCHRIFT

HA. 66.RW.102500-08

Griffienummer : 000157

Repertoriumnummer : 216

Vonnisdatum : 01.02.2011

PRO JUSTITIA

**De Correctionele Rechtbank van het arrondissement Hasselt,
13^{de} kamer, spreekt het volgende vonnis uit:**

INZAKE

308

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie Limburg met diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 1;

Eiser in herstel, vertegenwoordigd door Mr. G. Louwet loco Mr. Chr. Lemache, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60

EN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN:

309

hotelhouder,
geboren te : op
wonende te
Belg.

HA. 66.RW.102500-08

Verdacht van:**Te _____, van 16 juni 2008 tot 26 oktober 2009**

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 5, 6, 15, 17, 20, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk een woning gelegen te

Teneinde na toepassing van de strafwet, op herstellvordering van de wooninspecteur in toepassing van artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, verdachte te veroordelen tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, namelijk:

-het wegwerken van alle gebreken aan het pand

Tevens te bevelen dat de gebreken, zoals ter plaatse vastgesteld en opgesomd in de herstellvordering vervat in het dossier, dienen weggewerkt te worden binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak. Voor het geval de veroordeling tot herstel niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dienen de overtreders te worden veroordeeld tot een dwangsom van 250 euro per dag vertraging en per woon-eenheid, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.

Voor het geval de overtreders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien.

Tot slot de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Overgeschreven op het 1° hypotheekkantoor te _____ op
nr. _____ en ambtshalve ingeschreven.
Ontvangen : 55,57 euro. De Bewaarder (get.)

*** **

HA. 66.RW.102500-08

Gelet op de stukken van het rechtsgeding.

Gehoord in openbare zitting:

- het Openbaar Ministerie in de vordering;
- Mr. G. Louwet loco Mr. Chr. Lemache, namens de eiser in herstel;
- Mr. G. Ilsen, advocaat te 3500 Hasselt, Thonissenlaan 42-44/3, vertegenwoordigt de beklaagde, die ter zitting niet verscheen.

*** *** ***

1.
Het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding is bewezen door het strafonderzoek en het onderzoek ter zitting.

De rechtbank verwijst naar de diverse vaststellingen van de wooninspecteur, waaruit blijkt dat de verhuurde woning niet voldoet aan de vereisten van bij art. 5 van het Vlaamse Wooncode, houdende bepalingen met betrekking tot de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteiten.

En meer bepaald werd vastgesteld dat (zie vaststellingen juni 2008 en oktober 2009)

- de elektriciteitscentrale ernstige technische gebreken vertoont waardoor een verhoogd risico op elektrocutie en brand aanwezig is,
- in de woning vochtschade met schimmelvorming aanwezig is.

Het betreft een gebouw, gelegen te _____ aan de _____, waar op de gelijkvloers een kleine handelsruimte, een inkomhal en twee berguimtes werd ingericht, op de eerste verdieping een traphal die uitgaat op een living, keuken en badkamer en op de tweede verdieping zijn 3 slaapkamers, een wc en berguimte aanwezig.

Deze woning werd sinds november 2006 verhuurd aan het gezin _____ aan een maandelijkse huur van 700 euro.

Achter de woning bevindt zich een garage die aan hetzelfde gezin werd verhuurd voor 50 euro per maand.

Bij besluit van de burgemeester van de stad _____ van 31 oktober 2008 werd het pand ongeschikt verklaard voor bewoning.

HA. 66.RW.102500-08

2.

In het kader van een huurgeschil werd een procedure gevoerd voor de vrederechter van het 1^{ste} kanton Hasselt. Bij vonnis van 12 mei 2009 werd een plaatsopneming met dhr. _____, als deskundige bevolen.

Naar aanleiding van een tegensprekelijk plaatsbezoek op 9 juni 2009 werd door de deskundige, dhr. _____ tot het besluit dat

- de vastgestelde problemen van condensvorming en de aanwezigheid van schimmel konden worden hersteld door een voldoende verluchting en verwarming van de slaapkamers,
- in de badkamer geen gevaar bestaat op een CO-vergiftiging en de bekleding rond het bad diende vervangen te worden door een watervaste plaat of wandtegels,
- de afvoer in de keuken diende afgedicht te worden om geurhinder te vermijden en een passend keukentablet diende geplaatst te worden,
- na een oppervlakkige controle van de elektrische installatie, bleek dat de leidingen en zekeringskast voldoende zijn,
- op grond van de aanstiplijst van de Vlaamse Wooncode slechts 7 strafpunten diende te worden toegekend.

Bij vonnis van 30 juni 2009 werd door de vrederechter beslist dat de gebreken aan de woning onvoldoende redenen vormen om te beslissen tot de nietigverklaring van de huurovereenkomst.

3.

Op 18 maart 2010 werd aan beklagde een aanslagbiljet van heffing met betrekking tot leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die opgenomen zijn in de inventaris bedoeld in onderafdeling 3 van de afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het Decreet van 22 december 1995 houdende bepaling tot begeleiding van de begroting 1996, verstuurd.

Bij besluit van de gemachtigde ambtenaar van 13 oktober 2010 werd het bezwaar van beklagde ingediend tegen dit aanslagbiljet van heffing ingewilligd en werd beslist dat de heffing niet verschuldigd is en werd de schrapping bevolen van het pand gelegen te _____ uit de lijst ongeschikt/onbewoonbaar van de inventaris zoals bedoeld in de onderafdeling 3 van afdeling 2.

4. Het verweer is niet gegrond.

4.1. Ten onrechte houdt beklagde voor dat de vaststellingen verricht op 14 november 2008 en op 22 oktober en 26 oktober 2009 werden verricht door een niet beëdigde en niet bevoegde wooninspecteur.

HA. 66.RW.102500-08

Conform de Vlaamse Wooncode kunnen de misdrijven, opgesomd in de Wooncode, opgespoord en vastgesteld worden door ambtenaren die door de Vlaamse regering zijn aangewezen, een en ander onverminderd de bevoegdheden van de agenten en officieren van gerechtelijke politie; de wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

Bij art. 7§3,1° van het Besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2005 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid werd hieraan voldaan en dienen de wooninspecteurs beschouwd te worden als politieambtenaren die krachtens een bijzondere wet, een bijzondere opdracht tot het vaststellen van misdrijven vervullen; het proces-verbaal geldt dan ook tot bewijs van het tegendeel.

Dit argument is bijgevolg niet gegrond.

4.2. De vaststellingen verricht door de wooninspecteur zijn in strijd met de bevindingen van gerechtsdeskundige.

Ook dit argument is niet gegrond.

Door de wooninspecteur werd een indicatie van ernstig risico op elektrocutie/brand weehouden, waarvoor 15 strafpunten werden toegekend; door de deskundige werd slechts een oppervlakkig onderzoek gedaan naar de bedrading, de aanraakbare lichtpunten, de aanwezigheid van losse bedrading langs vochtige muren, de plaatsing van opbouwcontacten in de slaapkamer,...

De aanwezigheid van vervorming en/of scheurvorming van geveldak of gevelelementen, van insijpelend en opstijgend vocht in de diverse kamers, de onvoldoende sanitaire voorzieningen en het ernstig risico op CO-vergiftiging werden door de deskundige onvoldoende ingeschat.

Door beklagde worden onvoldoende elementen aangereikt om de gedetailleerde onderzoeksbevindingen van de wooninspecteur niet te weehouden.

De rechtbank is van oordeel dat de besluitvorming van de deskundige onvoldoende is om te besluiten tot een onoordeelkundig onderzoek door de wooninspecteur; bovendien hebben de onderzoeksverrichtingen van de deskundige een andere finaliteit dan de vaststellingen van de wooninspecteur.

4.3. Het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het agentschap Vlaamse Belastingdienst van 13 oktober 2010 doet geen afbreuk aan het bestaan van het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding.

De opname in de inventaris en het registratieattest vormen de basis van het verschuldigd zijn van de heffing; het registratieattest bevat in casu niet de datum waarop het belaste pand geïnventariseerd is en is dus onvolledig.

Er werd bijgevolg niet voldaan aan een noodzakelijke en substantiële formaliteit, zodat de heffing ten onrechte werd genomen.

Het besluit voorziet uitdrukkelijk dat het bezwaar van ambtswege dient te worden ingewilligd; de argumenten ten gronde werden dan ook niet onderzocht.

HA. 66.RW.102500-08

4.4. De bewering dat geen rekening werd gehouden met het (foutief) gebruik door de huurder, doet evenmin afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

5. Rekening houdend met de ernst en de aard van deze misdrijven - waarbij door beklaagde een abnormaal winstbejag werd nagestreefd -, dient een strenge bestraffing te worden opgelegd.

De rechtbank houdt rekening met de door beklaagde herstellingswerken, die werden uitgevoerd na 1 juli 2009 én met de door de wooninspecteur uitgevoerde controle op 26 oktober 2009.

6. De herstellenvordering.

De herstellenvordering werd ingeleid door de wooninspecteur bij schrijven van 25 november 2008.

De vordering werd tijdig ingesteld en is ontvankelijk.

Beklaagde voert geen betwisting omtrent de aard van de herstelwerken.

De door hem uitgevoerde werken, zijn niet van die aard dat de woning voldoet aan de elementaire veiligheid, gezondheid- en woonkwaliteitsvereisten zoals opgelegd door de Vlaamse Wooncode.

Beklaagde zal bijgevolg worden veroordeeld tot het uitvoeren van werken teneinde het pand in overeenstemming te brengen met de kwaliteitsnormen, zoals werd gevorderd door de wooninspecteur.

Een dwangsom van 250 euro zal worden toegekend; deze dwangsom zal beklaagde ertoe aanzetten de nodige herstellingen uit te voeren.

7. De verbeurdverklaring vermogensvoordelen.

In casu zal een bedrag van 4.900 euro worden verbeurd verklaard en dit conform art. 42,3° SW.

Dit bedrag omvat enkel de huur van de woning van juli 2008 tot en met januari 2009, met uitsluiting van de huur van de garage, waarover elk onderzoek ontbreekt.

HA. 66.RW.102500-08

Gelet op de artikelen :

Wetboek strafvordering art. 185,190,194,197

Wetboek strafrecht art. 2,38,40, 42,43

Wet van 29 maart 1962 art. 44, 64 en 69, gewijzigd bij de artikelen 4, 20, 21 en 25 van de wet van 22 december 1970, gewijzigd bij de artikelen 42, 66 en 72 van het Decreet van 22 oktober 1996 en thans strafbaar gesteld door de artikelen 99, 146, 147, 148, 149 en 204 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, zoals gewijzigd bij Decreten van 28 september 1999 (B.S. 30 september 1999), 26 april 2000 (B.S. 29 april 2000), 13 juli 2001 (B.S. 3 augustus 2001), 1 maart 2002 (B.S. 16 april 2002), 4 juni 2003 (B.S.22 augustus 2003), 21 november 2003 (B.S. 29 januari 2004), 27 maart 2009 (B.S. 15 mei 2009).

Wet 05.03.1952 art.1 en Wet 07.02.2003

Wet 01.08.1985 art. 29 gewijzigd door Wet 22.04.2003 art. 3 gewijzigd door KB. 31.10.2005 art. 1

Wet 15.06.1935 art. 2,14,31,32,33,34,35,36,37,41
en de artikelen aangehaald in dit vonnis.

*** *** ***

OM DEZE REDENEN :

De rechtbank statuerende **OP TEGENSPRAAK;**

Verklaart beklagde schuldig aan het misdrijf zoals omschreven in de inleidende dagvaarding.

Veroordeelt beklagde voor de feiten tot een hoofdgevangenisstraf van **6 maanden MAANDEN** en tot een geldboete van 500,00 euro te vermeerderen met 45 opdecimen (x5,5) en also gebracht op **2.750,00 euro** of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

HA. 66.RW.102500-08

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, een bedrag te betalen van 25 euro te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op 137,50 euro.

Verwijst beklagde tevens tot de kosten van de publieke vordering, deze voorgeschoten door de openbare partij, begroot op de som van 95,33 euro, doch niet inbegrepen de kosten van overschrijving ter hypotheeken van huidig vonnis.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, vervangen bij art. 1 K.B. van 29.07.1992, gewijzigd bij art. 1 K.B. van 23.12.1993 en bij art. 1 K.B. van 11.12.2001, dat opnieuw van toepassing is ingevolge de vernietiging van het K.B. van 27.04.2007 door het arrest van de Raad van State van 17.12.2008, de verplichting op tot het betalen van een vergoeding van 25,00 euro.

*** *** ***

Beveelt op vordering de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest binnen een termijn van één jaar, niet zijnde een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W., het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en dit alles onder verbeurte van een dwangsom van € 250 per dag; de herstelwerkzaamheden betrekking hebbende tot het overeenstemmen van de verhuurde panden aan de kwaliteitsnormen van art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest deze herstelwerkzaamheden uit te voeren op kosten van beklagde.

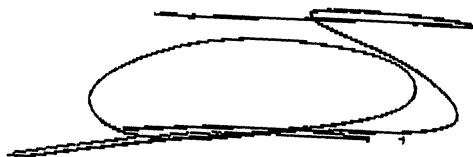
Verklaart verbeurd een bedrag van 4.900 euro, zijnde de vermogensbestanddelen die door de veroordeelde rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.



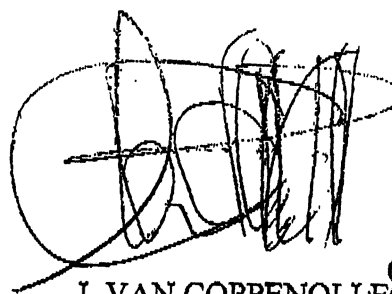
HA. 66.RW.102500-08

Aldus gevonnist in openbare zitting van de **DERTIENDE KAMER**,
01 februari 2011, alwaar zetelden:

Mevrouw I. VAN COPPENOLLE, Ondervoorzitter, enige rechter,
De heer H. RASKIN, Substituut Procureur des Konings,
De heer S. JANSSENS, Griffier.



S. JANSSENS *get.*



I. VAN COPPENOLLE *get.*