

Vonnisnummer/ Griffienummer 2626/2014
Repertoriumnummer/ Europees 2014/4362 2014/4363
Datum van uitspraak 2 december 2014
Notienummer parket LE66.RW.101300-12

Rechtbank van eerste aanleg
Leuven, strafzaken

Vonnis

zeventiende kamer

Aangeboden op

In de zaak van het openbaar ministerie en van

4362 **VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de wooninspecteur, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19/22,
Eiser in herstel, afwezig, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco meester , advocaat te

tegen

4363 , geboren te op , wonende te
Beklaagde, afwezig, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
en meester , advocaat te

Beklaagd:

Te , op het perceel gelegen te
, eigendom van

A. In de periode 15/08/2001 tot 30/03/2012, zonder onderbreking van enige termijn

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, een woning die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5, rechtstreeks verhuurd te hebben met het oog op bewoning, met name aan

1. DE PROCEDURE

1.1.

De rechtbank nam kennis van:

- de stukken van het strafonderzoek;
- de dagvaarding die door het openbaar ministerie betekend werd aan de beklagde om te verschijnen voor deze rechtbank, met daarin opgenomen de schriftelijke vordering tot verbeurdverklaring;
- de conclusies namens de beklagde;
- de conclusies en stukken namens de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest.

1.2.

De rechtbank hoorde:

- het openbaar ministerie in zijn vordering, vertegenwoordigd door
- de beklaagde, vertegenwoordigd door zijn advocaten;
- de advocaat van de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest.

De rechtbank beslist na tegenspraak.

2. DE STRAFVORDERING

2.1 Algemeen

De beklaagde wordt vervolgd voor de verhuur van een woning gelegen te _____ die niet zou voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, zoals bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode¹, en dit in de periode van 15 augustus 2001 tot 30 maart 2012.

De woning is volgens het gewestplan _____ gelegen in recreatiegebied.

De beklaagde, _____, kocht deze woning bij authentieke akte verleden op 24 mei 1988. Hij verhuurde deze woning vanaf 15 augustus 2001 aan de echtgenoten _____ en _____ en hun kinderen, die de woning aanwendden voor permanente bewoning.

Bij brief van 28 februari 2012 heeft de gemeente _____ op verzoek van het _____ te _____ het Vlaams Gewest (Wonen-Vlaanderen) verzocht om een inspectie uit te voeren in de bedoelde woning.

Op 30 maart 2012 werd deze controle uitgevoerd door _____ en _____. In het proces-verbaal dat bij deze gelegenheid werd opgesteld worden deze personen omschreven als respectievelijk wooninspecteur en technicus bij het Agentschap Inspectie RWO.

Ter plaatse werd toestemming verleend door de huurster _____ om de woning te betreden en de nodige vaststellingen te doen. In het proces-verbaal dat naar aanleiding van deze inspectie werd opgesteld wordt de woning omschreven als ongeschikt en onbewoonbaar vanwege ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners. Bij het proces-verbaal werden onder meer een technisch en een

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

'omstandig' verslag gevoegd met betrekking tot de staat van de woning, evenals een aantal foto's.

Uit het proces-verbaal blijkt onder meer dat de woning op dat ogenblik bewoond werd door het echtpaar _____ samen met hun vier kinderen.

_____ heeft in haar hoedanigheid van wooninspecteur bij het openbaar ministerie een herstellvordering ingediend die ertoe strekt om het pand een andere bestemming te geven, of om het pand te laten slopen, tenzij dit laatste verboden zou zijn. Zij heeft dit bij brief van 1 juni 2012 gemeld aan de beklaagde _____

Bij akte verleden op 12 februari 2013 heeft de beklaagde _____ de bedoelde woning verkocht aan _____ en _____

Uit het voorliggende dossier blijkt niet wat de huidige staat is van de woning.

2.2 Voorafgaande vordering tot voorlegging administratief dossier

De beklaagde _____ vordert dat, alvorens recht te doen, aan de wooninspecteur bevolen zou worden om het integrale administratief dossier voor te leggen. Het dossier dat thans werd voorgelegd zou summier zijn, en de rechten van verdediging van de beklaagde zouden om die reden met de voeten worden getreden.

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde _____ op geen enkele wijze specificeert in welke stukken van het administratief dossier hij inzage wenst te verkrijgen en op welke wijze het ontbreken daarvan zijn rechten van verdediging zou schaden.

Het straf dossier bevat naar het oordeel van de rechtbank voldoende elementen om dit dossier met kennis van zaken te beoordelen. Het bevat eveneens voldoende elementen om de beklaagde toe te laten om zijn rechten van verdediging op passende wijze uit te oefenen.

Voor zover als dienend kan overigens worden opgemerkt dat nergens uit blijkt dat de beklaagde op enig ogenblik inzage heeft gevraagd in enig stuk van het administratief dossier met toepassing van de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur, of dat hem ooit dergelijke inzage zou zijn geweigerd. De beklaagde legt ter zake geen stukken voor.

2.3 Melding dagvaarding in vergunningenregister

Volgens de beklaagde is de strafsanctie niet ontvankelijk, omdat van de dagvaarding geen melding werd gemaakt in het vergunningenregister.

Een melding in het vergunningenregister is nochtans niet vereist voor een vordering op grond van de artikelen 20 en 20bis van de Wooncode, zoals in onderhavig geval. Ten einde publiciteit ten aanzien van derden te garanderen volstaat een overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor (zie artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode). Dit laatste is ook effectief gebeurd, wat niet (langer) door de beklaagde wordt betwist.

De beklaagde beroept zich ter zake op artikel 6.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hieronder kortweg: VCRO). Nochtans is onderhavige vordering niet gesteund op grond van de in deze decretale bepaling vermelde bepalingen van de VCRO, maar wel op de aangehaalde bepalingen van de Wooncode.

2.4 De periode van de tenlastelegging

De wooninspecteur verzoekt om een "herkwalificatie" van de tenlastelegging voor wat betreft de einddatum van de tenlastelegging, namelijk 30 maart 2012. Ook na deze datum zou de bedoelde woning namelijk verhuurd zijn.

De rechtbank is enkel gevat voor de feiten vermeld in de dagvaarding en kan de periode van de tenlastelegging niet uitbreiden.

De beklaagde voert anderzijds ten onrechte aan dat de aanvangsdatum van de tenlastelegging foutief is. Wat betreft de aanvangsdatum is er geen reden om deze niet te bepalen op 15 augustus 2001, de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, zoals verder besproken onder punt 2.10.3.

2.5 Opstart van het dossier op verzoek van de gemeente

De beklaagde voert aan dat het strafdossier foutief zou zijn opgestart omdat het van de gemeente zou hebben nagelaten om het dossier bij aangetekende brief aanhangig te maken bij de gemeente.

Geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling legt dit op.

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheerrecht op woningen betreft formaliteiten die van toepassing zijn in geval van een procedure van onbewoonbaarheid- of ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester. Dit is thans niet aan de orde.

2.6 Hoedanigheid van mevrouw en de heer

1.

Volgens de beklaagde zou het onduidelijk zijn wat de hoedanigheid was van mevrouw . Er zou niet zijn aangetoond dat zij opsporings- of

vaststellingsbevoegdheid had op het ogenblik van de vaststellingen met betrekking tot de bedoelde woning.

Uit de stukken die de wooninspecteur voorlegt blijkt dat mevrouw bij besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed op 29 mei 2007 werd aangewezen als wooninspecteur, en op 4 juni 2009 als stedenbouwkundig inspecteur.

De wooninspecteurs hebben de rang van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings². Zij zijn agent van gerechtelijke politie. Hierdoor krijgen zij de bevoegdheid om iedere inbreuk op de normen in een proces-verbaal vast te stellen en de nodige onderzoeken in te stellen wanneer ze klachten ontvangen.

Mevrouw was derhalve wel degelijk bevoegd om de nodige vaststellingen te doen voor wat betreft de toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

2.
De beklaagde maakt voorts een 'voorbehoud' bij de vaststellingen die werden gedaan door de heer

De heer werd bij besluit van 28 november 2011 benoemd als ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO. Hij was dan ook bevoegd om onder het toezicht van de wooninspecteur de nodige technische vaststellingen te doen.

2.7 De 'huiszoeking' met toepassing van artikel 20, § 3 van de Vlaamse Wooncode

Volgens de beklaagde kon de 'huiszoeking' die aanleiding heeft gegeven tot het hierboven reeds vermelde proces-verbaal niet op wettige wijze plaatsvinden, omdat niet zou zijn voldaan aan de voorwaarde dat er vooraf voldoende aanwijzingen dienen te zijn dat de woning niet voldoet aan de normen bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, zoals bepaald in artikel 20 § 3 Vlaamse Wooncode.

De rechtbank deelt dit standpunt niet. Nog los van het feit dat de vraag gesteld kan worden of het bezoek van de wooninspecteur het karakter van een huiszoeking had³, kan vastgesteld worden dat alleen al het feit dat uit het bevolkingsregister bleek dat de woning met een beperkte oppervlakte⁴ werd bewoond door een gezin van zes personen waaronder vier kinderen⁵, een ernstige aanwijzing was dat niet werd voldaan aan de vereiste van minimale omvang van de woning in verhouding tot de gezinssamenstelling in de zin van artikel 5 § 1 laatste lid van de Vlaamse Wooncode. Dit op zich was al een voldoende aanwijzing dat de woning niet

² Artikel 20 § 2 van de Vlaamse Wooncode.

³ Vergelijk onder meer T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", in *Post Memorialis, lexicon strafrecht, strafvordering en bijzondere wetten*, 338.

⁴ De woning heeft een netto vloeroppervlakte van 121,5 m².

⁵ Of de beklaagde hiervan op de hoogte was is een andere zaak. De rechtbank spreekt zich daarover thans niet uit.

voldeed aan de normen die een 'huiszoeking' - die overigens gebeurde na voorafgaande toestemming van de bewoner - kon verantwoorden.

2.8 Kwaliteit van het technisch verslag

De beklaagde voert aan dat de vaststellingen die zijn opgenomen in het bedoelde proces-verbaal het resultaat zouden zijn van 'giswerk' en uitsluitend zouden berusten op visuele vaststellingen. Er zouden bovendien geen 'standaarden' bestaan die worden toegepast door de wooninspecteurs, zodat de rechtzoekenden vooraf op de hoogte zouden zijn waar ze aan toe zijn.

Aangezien de wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel⁶.

Niets belet dat bepaalde vaststellingen louter visueel gebeuren (vochtschade, gebrek aan verluchting, woonbezetting, manifeste tekorten inzake elektriciteit enzovoort). Hieronder zal worden besproken dat heel wat van de tekorten die zijn vastgesteld in het proces-verbaal van die aard zijn dat geen enkel normaal voorzichtig verhuurder een woning in deze staat zou verhuren, en dit ongeacht het al dan niet vooraf bestaan van specifieke technische standaarden.

2.9 Kennisgeving van het technisch verslag

1.

De beklaagde voert aan dat hij niet in kennis werd gesteld van het technisch verslag, zodat hij er geen verweer over kon voeren.

De beklaagde werd bij brief van 1 juni 2012 op de hoogte gesteld van de herstellvordering. Deze herstellvordering werd gevoegd als bijlage. In deze herstellvordering wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de vastgestelde gebreken. Zoals werd besproken gelden de vaststellingen aangaande deze gebreken – ook al zijn zij eenzijdig gebeurd – tot bewijs van het tegendeel, gelet op de hoedanigheid van de wooninspecteur.

Uit geen enkel stuk van het strafdossier blijkt dat de beklaagde op dat ogenblik enig initiatief heeft genomen om deze vaststellingen te ontkrachten door op enigerlei wijze aan te tonen dat de woning wel degelijk zou voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid.

Tijdens zijn verhoor van 26 juni 2012 heeft de beklaagde integendeel aangegeven dat hij ervan op de hoogte was dat hij, blijkbaar reeds geruime tijd voordien⁷, problemen had vastgesteld bij zijn bezoek aan de woning.

⁶ Toepassing van artikel 154 tweede lid in fine van het Wetboek van Strafvordering; zie in dezelfde zin onder meer RvSt, Van Wesemael, nr.218.627, van 26 maart 2012.

⁷ De beklaagde meldt immers dat hij gedurende het voorafgaande jaar de woning niet kon bezoeken, omdat de huurders hem geen toestemming zouden hebben verleend. Zijn bezoek aan de woning waarbij hij de problemen vaststelde dateert dus van daarvoor.

Uit het uitvoerige verweer dat de beklaagde met betrekking tot de vaststellingen van de wooninspecteur thans voert in het kader van onderhavige procedure blijkt ten overvloede dat zijn rechten van verweer geenszins in het gedrang zijn gekomen.

2.

De beklaagde verwijst naar artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheerrecht op woningen, waarin wordt bepaald dat de burgemeester onmiddellijk na ontvangst van het onderzoeksverslag en het advies van de gewestelijk ambtenaar een afschrift daarvan dient te sturen naar de eigenaar en bewoner van de onderzochte woning.

De bedoelde bepaling betreft de procedure van onbewoonbaarheids- en ongeschiktheidsverklaring door de burgemeester. Geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling legt op dat dezelfde formaliteiten dienen te worden nagekomen met het oog op het instellen van strafvervolgning en/of een herstellvordering door de wooninspecteur.

2.10 Beoordeling van de ten laste gelegde inbreuken

1.

De rechtbank is van oordeel dat uit het proces-verbaal van 30 maart 2012 op afdoende wijze blijkt dat de bedoelde woning niet voldeed aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid zoals bedoeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De woning vertoonde ernstige gebreken op het vlak van veiligheid, gezondheid en het garanderen van noodzakelijke basisbehoeften.

Het is opmerkelijk dat de beklaagde ter zake geen enkel stuk voorlegt, maar zich in essentie beperkt tot loutere beweringen en zich er voor het overige mee vergenoegt te wijzen op de bewijslast van het openbaar ministerie.

Er is geen reden om te twijfelen aan de technische capaciteiten van de inspecteurs en aan hun vaststellingen, die, ook al zijn zij eenzijdig gedaan, gelden tot bewijs van het tegendeel.

De beklaagde ontkracht allerminst, op grond van objectieve en tegensprekelijke vaststellingen, de vaststellingen van de wooninspecteur. Hij toont niet aan dat de woning wel degelijk zou hebben voldaan aan deze elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid.

De rechtbank verwijst in het bijzonder ten eerste naar de risicovolle toestand van de elektrische installatie. Ter zake kan onder meer worden gewezen op het feit dat het verdeelbord geen achterste afdekplaat had en dat onder spanning staande delen aanraakbaar waren, op de aanwezigheid van elektriciteitsaansluitingen in de onmiddellijke aanwezigheid van de badkuip en op de lamentabele staat van de elektriciteit op de zolderverdieping. De beklaagde toont niet aan dat deze

vaststellingen onjuist zouden zijn. Het betreft volgens de wooninspecteur gebreken die een ernstig risico inhouden op elektrocutie en brand.

Volgens de vaststellingen van de wooninspecteur bestond er bovendien een indicatie van een ernstig risico op ontploffing of brand, gelet op de toestand van de gasinstallatie. Daarvoor heeft de beklaagde nooit een keuringsattest voorgelegd - ook niet in het kader van onderhavige procedure - ook al had hij verklaard dit te zullen doen tijdens zijn verhoor van 26 juni 2012.

Uit de foto's die zijn gevoegd bij het bedoelde proces-verbaal blijkt voorts onder meer dat er sprake was van ernstige vocht- en schimmelproblemen in de badkamer, die wel beschikte over een (kapotte) elektrische ventilator, maar niet over rechtstreekse buitenverluchting, en dat er eveneens een vochtprobleem was in de keuken. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt bovendien dat er sprake was van insijpelend vocht langs het plafond in de kinderkamer. In de authentieke akte van 12 februari 2013 tot verkoop van de bedoelde woning door de beklaagde, wordt overigens uitdrukkelijk naar (onder meer) deze vochtschade in de slaapkamer verwezen⁸. Geen van de bedoelde vaststellingen wordt ontkracht door objectieve vaststellingen vanwege de huurder.

Daarnaast is gebleken dat de woning niet aangesloten was op het leidingwater. De woning was wel aangesloten op een zogenaamde hydrofoorgroep, maar op het ogenblik dat de vaststellingen werden gedaan was er nergens in de woning stromend water voorhanden, omdat de pompinstallatie niet functioneerde. Op het ogenblik van de vaststellingen waren de basisnutvoorzieningen in de woning dan ook onbetwistbaar (in verregaande mate) ontoereikend.

2.

Voor de strafbaarstelling van inbreuken in de zin van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode is vereist dat aan de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd⁹. Een gebrek aan voorzorg kan onder meer blijken uit het feit dat de verhuurder heeft nagelaten om te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden¹⁰.

In onderhavig geval staat het vast dat de beklaagde op zijn minst een verregaand gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg kan worden verweten.

⁸ Ook al beweert de beklaagde thans in zijn conclusie (p. 7) dat hij na afloop van de huur alle gebreken aan de woning zelf hersteld zou hebben.

⁹ Vergelijk onder meer T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", in *Strafrecht en strafvordering – artikelsgewijze commentaren*, 17.

¹⁰ Vergelijk onder meer T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen", in *Strafrecht en strafvordering – artikelsgewijze commentaren*, 19; T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest in Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2008, 149, nr. 344; L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht*, Leuven, Acco, 1990, 263.

Een aantal van de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken zijn structureel van aard, en waren onbetwistbaar reeds voorhanden bij aanvang van de huurovereenkomst. Ter zake kan onder meer worden gewezen op het ontbreken van een achterste afdekplaat van het verdeelbord voor de elektriciteit, de plaatsing van de elektriciteitsaansluitingen in de badkamer en het gebrek aan buitenverluchting in de badkamer, de wc en de technische ruimte.

Van talrijke andere gebreken (vochtschade, schimmelvorming, geen stromend water, niet-gekeurde gasinstallatie, ...) staat het niet met zekerheid vast dat zij reeds voorhanden waren op het ogenblik dat de verhuur werd toegestaan. Mogelijk zijn zij slechts geleidelijk ontstaan in de loop van de huurovereenkomst.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat de huurders de verhuurder niet op de hoogte zouden hebben gebracht van de bedoelde gebreken, had de verhuurder deze gebreken onmiddellijk kunnen vaststellen bij een eenvoudig bezoek aan het door hem verhuurde pand. Uit het verhoor van de beklaagde van 26 juni 2012 blijkt overigens dat hij naar aanleiding van zo'n bezoek er daadwerkelijk van op de hoogte was dat er problemen waren met de woning.

De beklaagde voerde in dit verband tijdens zijn verhoor van 26 juni 2012 aan dat de huurders hem gedurende het laatste jaar van de huur de toegang tot de woning zouden hebben ontzegd. Hij legt hiervan evenwel geen bewijs voor (ingebrekestelling, vaststellingen door politie enz.).

Bovendien staat het vast dat op zijn minst een groot aantal gebreken, zo zij al niet bestonden op het ogenblik dat de huurovereenkomst werd afgesloten, zich niet van vandaag op morgen hebben voorgedaan, maar reeds sinds geruime tijd bestonden.

3.

De beklaagde betwist de aanvangsdatum van de tenlastelegging, namelijk 15 augustus 2001. Dit is de begindatum van de huurovereenkomst.

Zoals hierboven werd besproken staat het vast dat een aantal structurele gebreken reeds van bij de aanvang van de huur voorhanden waren. Er is dan ook geen aanleiding de aanvangsdatum van de tenlastelegging te wijzigen.

2.11. Besluit

Uit wat voorafgaat blijkt dat de strafvordering ontvankelijk is en dat de tenlastelegging gegrond is.

3. STRAFMAAT

De feiten zijn ernstig. De beklaagde verhuurde een woning die niet voldeed aan de minimale vereisten inzake veiligheid en gezondheid.

De woning bevond zich in een dermate slechte staat dat het recht op behoorlijke huisvesting van de huurders op een onaanvaardbare wijze werden aangetast.

Vooraf sociaal zwakkere huurders zijn het slachtoffer van dit soort praktijken, waarbij de verhuurder zich enkel laat leiden tot gemakkelijk geldgewin, zonder zich te bekommeren om de minimale basisbehoeften, de veiligheid en de gezondheid van zijn huurders.

De feiten zijn te ernstig om de beklaagde de gunst van opschorting te verlenen, zoals hij verzoekt.

Anderzijds houdt de rechtbank rekening met het blanco strafregister van de beklaagde. Om deze reden legt de rechtbank geen gevangenisstraf op.

4. DE VERBEURVERKLARING

1.

Huurgelden van een woning die niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid zijn onwettig en kunnen verbeurd verklaard worden.

2.

Het openbaar ministerie vordert op grond van artikel 43bis van het Strafwetboek schriftelijk de verbeurdverklaring van de huuropbrengsten voor de periode van 15 augustus 2001 tot 30 maart 2012, ten belope van in totaal 82.010 euro.

De beklaagde verklaart dat hij gedurende deze periode slechts 75.520,00 euro zou hebben ontvangen aan huurgelden, a rato van 590 euro per maand.

De huurovereenkomst waaruit blijkt welke huurgelden dienden te worden betaald werd niet aan de rechtbank voorgelegd.

Indien ervan wordt uitgegaan dat de huurders 590 euro per maand hebben betaald, zoals de beklaagde beweert¹¹, dan bedraagt de totale huuropbrengst bij normale betaling 127,5 maanden X 590 euro = 75.225 euro.

3.

De beklaagde voert aan dat een deel van deze huurgelden in de praktijk niet zou zijn betaald, maar toont dat niet aan. Hij legt ter zake geen stukken voor (bijvoorbeeld ingebrekestellingen aan de huurders, verzoekschriften bij de vrederechter enz.).

¹¹ Wellswaar heeft de huurster van haar kant voorgehouden dat deze huurprijs werd geïndexeerd. Aangezien de huurovereenkomst zich niet in het strafdossier bevindt kan de rechtbank dit niet verifiëren.

De rechtbank acht het aangetoond dat de beklaagde in totaal in elk geval een bedrag van 72.225 euro aan huurgelden heeft ontvangen.

4.

De rechter kan, gelet op het facultatieve karakter van de verbeurdverklaring bedoeld in artikel 43bis tweede lid van het Strafwetboek, deze verbeurdverklaring beperken tot het economische voordeel na aftrek van de kosten van het misdrijf¹². Hij is daartoe niet verplicht.

De beklaagde toont niet aan dat hij dergelijke kosten zou hebben gemaakt gedurende de periode van de tenlastelegging. Hij legt, zoals al werd besproken, geen enkel stuk voor aan de rechtbank. De rechtbank kan dan ook niet ingaan op het verzoek van de beklaagde om de verbeurdverklaring te verminderen met de gemaakte kosten.

5.

De rechtbank is wel van oordeel dat de verbeurdverklaring van alle huurgelden die voortkomen uit het misdrijf in onderhavig geval een onredelijke sanctie zou zijn.

Zij houdt daarbij rekening

- met het feit dat enerzijds weliswaar vaststaat dat er van bij de aanvang van de huur een aantal structurele gebreken voorhanden waren,
- maar dat anderzijds verschillende gebreken weliswaar met zekerheid reeds bestaan sinds geruime tijd en (mede) een gevolg zijn van de nalatigheid van de beklaagde, maar mogelijk pas zijn ontstaan of zichtbaar zijn geworden in de loop der jaren, na de aanvang van de huurovereenkomst.

De rechtbank houdt eveneens rekening met het blanco strafregister van de beklaagde.

De rechtbank vermindert daarom het bedrag van de verbeurd te verklaren vermogensvoordelen met toepassing van artikel 43bis, laatste lid van het Strafwetboek naar redelijkheid tot een bedrag van in totaal 10.000 euro.

5. DE KOSTEN, BIJDRAGE EN VERGOEDING

De beklaagde wordt veroordeeld tot de kosten.

Er wordt ook 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.

¹² Zie onder meer E. Francis, "Algemene principes van de bijzondere verbeurdverklaring en het beslag in strafzaken", *T. Strafr.* 2011/5, 315

De beklaagde is een bijdrage verschuldigd aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden. De rechtbank is verplicht om bij iedere veroordeling tot een criminele of correctionele hoofdstraf deze solidariteitsbijdrage op te leggen.

6. DE BURGERLIJKE (HERSTEL)VORDERING

1.

De wooninspecteur vordert in hoofdorde om de beklaagde te veroordelen om de bedoelde woning

een andere bestemming te geven of te slopen. De wooninspecteur vordert eveneens om hem en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om zelf in te staan voor uitvoering van dit herstel, voor zover dit niet binnen de gestelde termijn zou worden uitgevoerd, en om hen eveneens te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde.

Ondergeschikt vordert de wooninspecteur, voor zover de rechtbank van oordeel zou zijn dat er geen stedenbouwkundige inbreuk meer is, het herstel op te leggen van alle gebreken aan de woning.

2.

De beklaagde voert aan dat de herstellvordering onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan voorafgaand advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Een voorafgaand advies is enkel vereist voor een herstellvordering vanwege de stedenbouwkundige inspecteur naar aanleiding van de vaststelling van een inbreuk op de VCRO, maar niet voor een herstellvordering die wordt ingesteld door de wooninspecteur, zoals in onderhavig geval.

3.

De rechtbank stelt vast dat de bedoelde woning op dit ogenblik niet langer eigendom is van de beklaagde. De beklaagde heeft de woning verkocht bij akte verleden op 12 februari 2013. In deze akte wordt vermeld dat de woning gelegen is in recreatiegebied. In de authentieke akte wordt verwezen naar een brief van het Agentschap Inspectie RWO waarin wordt meegedeeld:

"Sinds 1992 is er sprake van permanente bewoning in dit weekendverblijf, waardoor er een stedenbouwkundige inbreuk werd gepleegd. De permanente bewoning is stopgezet, waardoor de inbreuk is opgehouden te bestaan. Bijgevolg zullen wij geen herstellvordering instellen."

In de gegeven omstandigheden is de vordering van de wooninspecteur om de beklaagde te veroordelen om het onroerend goed een andere bestemming te verlenen in dit stadium zonder voorwerp. Er werd (door de nieuwe eigenaars) reeds een andere bestemming gegeven aan de bedoelde woning.

Het is bijgevolg in dit stadium niet langer mogelijk om de beklaagde de keuze te laten tussen de herbestemming of de sloop van de woning, zoals de wooninspecteur vordert.

Deze vordering van de wooninspecteur in hoofdorde is dan ook ongegrond.

De wooninspecteur vordert in hoofdorde eveneens om machtiging te verlenen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde.

Uit geen enkel stuk uit het aan de rechtbank voorgelegde dossier blijkt dat er kosten van herhuisvesting gemaakt werden ten behoeve van de huurders, of dat er daartoe op dit ogenblik enige aanleiding zou zijn. Nochtans hebben de huurders het pand inmiddels sinds ruim twee jaar verlaten. De rechtbank wijst daarom ook deze vordering af als ongegrond.

4.

In ondergeschikte orde vordert de wooninspecteur het herstel van alle gebreken aan de woning door de beklaagde.

De wooninspecteur heeft deze vordering in ondergeschikte orde pas naar aanleiding van de zitting van deze rechtbank van 21 oktober 2014 ingesteld. De beklaagde heeft nog niet de gelegenheid gehad om hierover verweer te voeren, en heeft op de zitting verzocht om dat alsnog te kunnen doen.

Het past daarom om de debatten te heropenen uitsluitend met betrekking tot dit specifieke onderdeel van de burgerlijke vordering.

7. TOEGEPASTE WETTELIJKE BEPALINGEN

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

- artikel 1, 2, 3, 7, 38, 40, 42, 3°, 43bis van het Strafwetboek
- artikel 5, 20, 20bis en 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- artikel 4 VTSv.
- artikelen 194-195 van het Wetboek van Strafvordering
- artikel 1 van de wet van 5 maart 1952
- artikelen 28-29 van de wet van 1 augustus 1985
- artikel 91, tweede alinea K.B. 28 december 1950
- artikelen 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

DE UITSPRAAK

De rechtbank beslist na TEGENSPRAAK van de beklaagde.

1. Over de strafvordering

Verklaart de strafvordering ontvankelijk.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt de beklaagde tot een geldboete van 1.000 euro,
met 50 opdecimen gebracht op 6.000 euro.

De rechtbank verplicht de beklaagde bovendien tot betaling van een bijdrage van
25 euro, dit bedrag van 25,00 euro met 50 opdecimen gebracht op 150,00 euro.

De rechtbank legt aan de beklaagde voorts een vergoeding van 51,20 euro op.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot de kosten gemaakt door het openbaar
ministerie, tot op heden begroot op 209,75 euro.

Beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 10.000 euro aan ontvangen
huurgelden in hoofde van de beklaagde

Zegt dat deze beslissing moet worden ingeschreven op de kant van de
overgeschreven dagvaarding, in toepassing van artikel 20ter van de Vlaamse
Wooncode.

2. Over de burgerlijke vordering

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur handelend in naam van het
Vlaamse Gewest ontvankelijk.

Verklaart de vordering in hoofde tot hetzij herbestemming, hetzij sloop van de
woning gelegen te , evenals de vordering om
machtiging te verlenen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de
beklaagde, ontvankelijk maar ongegrond.

Heropent de debatten ten einde de beklaagde de mogelijkheid te verlenen om
verweer te voeren over de door de wooninspecteur in ondergeschikte orde
ingestelde vordering tot herstel van alle gebreken aan de bedoelde woning.

De partijen krijgen de gelegenheid om uitsluitend met betrekking tot dit specifieke
onderdeel van de herstellvordering conclusies in te dienen volgens de volgende
kalender:

- De beklaagde : uiterlijk tegen 18 januari 2015
- De wooninspecteur: uiterlijk tegen 18 februari 2015
- De beklaagde : uiterlijk tegen 18 maart 2015

De zaak wordt, specifiek voor wat betreft dit onderdeel van de herstellvordering, in voortzetting gesteld op de zitting van 21 april 2015 om 11u45 met een pleitduur van 30 minuten voor beide partijen samen.

Houdt een uitspraak over de kosten aan.

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan (overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.).

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare terechtzitting van de zeventiende kamer op 2 december 2014 waar tegenwoordig waren:

mevrouw , voorzitter van de kamer, rechter

de heer , rechter

de heer , rechter

een magistraat van het openbaar ministerie zoals vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

mevrouw , dd. hoofdgriffier

(get.)

(get.)

(get.)

(get.)