

Vonnisnummer / Griffienummer 2019/869
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 juni 2019
Naam van de eerste beklagde
Systeemnummer parket
Dossinummer 18H001699

rechtbank van eerste
aanleg Limburg,
afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE

VRIJWILLIG TUSSENKOMENDE PARTIJ

- M93*
1. Wooninspecteur van het Vlaams Gewest
met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. Louwet G. loco mr. Lemache C.,
advocaat bij de balie van Limburg,

EN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

BEKLAAGDEN

- 1.

M91

met als KBO-nummer
met maatschappelijke zetel gevestigd te

ter zitting vertegenwoordigd door mr. Govaerts K. (lasthebber ad
hoc), advocaat bij de balie van Limburg,

- 2.

M99

geboren te _____ op _____
wonende te _____
van Nederlandse nationaliteit

ter zitting vertegenwoordigd door mr. Buvé S. loco mr. Durnez J.,
advocaat bij de balie van Leuven,

TENLASTELEGGINGEN

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

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.

(de eerste),

(de tweede)

Te van 23 maart 2015 tot en met 10 december 2015
 een pand, gelegen te kadastraal gekend onder
 zijnde een gesloten bebouwing met twee
 bouwlagen onder de kroonlijst en een onderdakse verdieping, onderverdeeld in 9 kamers en
 diverse gemeenschappelijke ruimtes, in eigendom toebehorende aan de . voor
 bewoning ter beschikking te hebben gesteld terwijl dit gebouw en/of de woonentiteiten
 (kamerwoningen) volgens de detailbeschrijving in het proces-verbaal
 niét voldeden 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 te bevelen dat :

- binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak aan het pand een andere
 bestemming moet gegeven worden volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex
 Ruimtelijke Ordening, of te bevelen dat het pand moet gesloopt worden (tenzij de
 sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen)
 (het pand komt niét in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of
 aanpassingswerken gezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is
 voor de ombouw tot meerdere woonentiteiten)
- ondergeschikt, ingeval voor de ombouw van het voornoemde pand tot meerdere
 woonentiteiten alsnog een stedenbouwkundige vergunning zou bekomen
 worden/zijn, te bevelen dat de nodige renovatie-, verbeterings- en
 aanpassingswerken volbracht worden opdat het pand voldoet aan alle minimale
 kwaliteitsnormen, dit tevens binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak
- 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 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 13 november 2018
 nr. en ambtshalve ingeschreven.
 Ontvangen : 230,00 euro. Attaché (get.)

INGEVOLGE VONNIS van de Correctionele Rechtbank te Limburg afdeling Hasselt, 13° kamer, dd. 26 februari 2019, gekend onder griffienummer 288/2019, welk vonnis een **HEROPENING DER DEBATTEN** heeft bevolen teneinde mr. Govaerts Kris aan te duiden als lasthebber ad hoc over _____ en deze te vertegenwoordigen in deze procedure.

PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie, de vrijwillig tussenkomende partij en de beklaagden.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

Beklaagden worden vervolgd als verhuurder, onderverhuurder of degene die het goed ter beschikking stelt, de woning gelegen _____ te hebben verhuurd, hetzij te huur of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning van 23 maart 2015 tot en met 10 december 2015 terwijl deze niet voldoet aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

De schuld van beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten, zoals in de dagvaarding omschreven, wordt naar eis van recht bewezen door de onderzoeksresultaten verzameld tijdens het opsporingsonderzoek en tijdens het ter zitting gevoerde onderzoek, inzonderheid :
de overeenstemmende verklaringen van de bewoners/huurders,
de vaststellingen van de wooninspecteur,
de resultaten van de huiszoeking.

Eerste beklaagde _____ is eigenaar van het bewuste onroerend goed.
Tweede beklaagde _____ is zaakvoerder van de vennootschap.

Uit het verslag van de wooninspecteur blijkt dat de woning tal van gebreken vertoont die de woonkwaliteit en veiligheid aantasten, waardoor de woning niet voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Op het ogenblik van de vaststellingen van de wooninspecteur werd het pand bewoond door 19 bewoners.

Beklaagden betwisten de vaststellingen van de wooninspecteur niet.

Het huurcontract dateert van 23.03.2015 met ingang vanaf die datum, de vaststellingen van de Wooninspecteur dateren van 10.12.2015.

Op 15 en 19 juni 2015 werd ter plaatse onderzoek ingesteld naar de woonkwaliteit door _____ op vraag van de gemeente

Het pand was toen bewoond door 23 personen en reeds ingedeeld in 9 kamers.

Eerst beklagde betwist de toerekenbaarheid van het misdrijf aan haarzelf.

Niettemin dient vastgesteld dat de feiten van verhuring voor rekening van eerste beklagde werden gepleegd en voortvloeiden uit de verwezenlijking van haar doel, nl. de verhuur en exploitatie van niet-residentieel onroerend goed.

Eerste beklagde is eigenaar en tevens verhuurder van het bewuste pand, in die hoedanigheid kon zij alleen het pand ter beschikking stellen en er de vruchten van genieten. Eerste beklagde heeft het pand verworven in 2006 en dit nagenoeg onafgebroken verhuurd. Uit de verklaring van zaakvoerder blijkt dat het pand reeds bij de aankoop opgedeeld was in verscheidene kamers. Uit het technisch verslag van de gemeenschappelijke functies blijkt dat het gebouw reeds bij aanvang van de huur door behept was met belangrijke gebreken. Eerste beklagde heeft derhalve de zwaarste fout begaan zonder dewelke het misdrijf niet tot stand had kunnen komen.

Tweede beklagde stelt dat hij de feiten niet wetens en willens heeft gepleegd.

Tweede beklagde beweert dat hij het pand niet in gebrekkige toestand heeft verhuurd en dat het niet was opgedeeld in verscheidene kamers.

Uit de bewoordingen van het huurcontract reeds blijkt dat het pand bestemd was voor de kamerverhuur. De verhuurder biedt immers de service van gedekte bedden, bad-en keukenlinnen, inclusief wekelijks onderhoud en vervanging van dit linnen.

Tweede beklagde verklaarde dat hij verhuurde aan de

. Een aanzienlijke huurprijs van 5.100 euro per maand is maar te verantwoorden indien het pand ook gebruikt kan worden voor de huisvesting van meerdere personen.

Bovendien erkende tweede beklagde dat het pand al was ingericht in kamers bij de aankoop ervan.

Zijn verweer dat de woning nog niet was opgedeeld in kamers op het ogenblik van de verhuur aan faalt derhalve. Dit verweer kan overigens geen afbreuk doen aan de vastgestelde gebreken inzake luchtkwaliteit en verluchting, brandveiligheid, gevaar op ontploffing/brand of elektrocutie.

De opgesomde gebreken zijn eigen aan het gebouw en niet van die aard dat ze het gevolg kunnen zijn van slijtage door bewoning of gebrek aan onderhoud in deze periode van 9 maanden.

Tweede beklagde wist dat de kamers die hij ter beschikking stelde ab initio gebrekkig waren en niet aan de woning kwaliteitsvereisten voldeden, beklagde heeft wetens en willens gehandeld zodat hij zich niet kan beroepen op de strafuitsluitingsgrond van art. 5, al. 2 Swb. in de toenmalige versie.

Aan eerste beklagde wordt de hierna vermelde bestraffing opgelegd, die aangepast is:

- * aan de aard en de zwaarwichtigheid van de lastens haar bewezen verklaarde feiten;
- * aan het gegeven dat zij de veiligheid van de bewoners in gevaar heeft gebracht voor eigen geldgewin;
- * aan het feit dat zij misbruik heeft gemaakt van de kwetsbare positie van de bewoners;
- * aan haar belangrijk aandeel in de aanhangige strafbare feiten en de toerekening van de zwaarste fout;
- * aan het winstoogmerk in hoofde van beklagde;

Aan tweede beklagde wordt de hierna vermelde bestraffing opgelegd, die aangepast is:

- * aan de aard en de zwaarwichtigheid van de lastens hem bewezen verklaarde feiten;
- * aan het gegeven dat hij de veiligheid van de bewoners in gevaar heeft gebracht voor eigen geldgewin;
- * aan het feit dat zijn gedrag getuigt van misprijzen voor het welzijn van zijn medeburgers;
- * aan het feit dat hij misbruik heeft gemaakt van de kwetsbare positie van de bewoners;
- * aan zijn aandeel in de aanhangige strafbare feiten;
- * aan zijn strafrechtelijk verleden.

Verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert, door middel van een schriftelijke vordering op basis van de artikelen 42,3° en 43bis Sw. de verbeurdverklaring van een totaalbedrag van 45.900,00 euro, als vermogensvoordelen.

Deze facultatieve straf is verantwoord gelet op de feitelijke omstandigheden van de bewezen verklaarde feiten en het gegeven dat de ontneming van de ingevolge deze feiten verworven voordelen aangewezen is. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklagde voordeel zou puren uit de door hem gepleegde misdrijven. In casu bestaat het vermogensvoordeel uit het bewezen verklaarde misdrijf uit de ontvangen huur.

Deze bedroeg 5.100,00 euro/maand x 9 maanden = 45.900,00 euro.

Dit bedrag dient verbeurd verklaard.

De verbeurdverklaring is een straf en kan dus enkel persoonlijk zijn, wat tot gevolg heeft dat uitsluitend deze vermogensvoordelen verbeurd mogen verklaard worden die aan een specifieke veroordeelde zijn toegekomen. De uitsplitsing van de omvang van deze vermogensvoordelen in hoofde van iedere veroordeelde is dus een noodzakelijke vereiste.

In casu kan dus het vermogensvoordeel dat eerste beklagde individueel heeft bekomen bepaald worden op 41.310,00 euro, gezien zij eigenaar van het bewuste pand is en de huuropbrengsten genoot.

In casu kan dus het vermogensvoordeel dat tweede beklagde individueel heeft bekomen bepaald worden op 4.590,00 euro, gezien hij als zaakvoerder onrechtstreeks hiervan voordelen heeft genoten.

Deze vermogensvoordelen konden niet in het vermogen van de veroordeelden worden gevonden, zodat de geldwaarde ervan moet geraamd worden en de verbeurdverklaring op het daarmee overeenstemmend bedrag betrekking heeft.

Inzake de Herstelvordering

De herstellvordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest in toepassing van art. 20 bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vl. Wooncode luidt : “ na vaststelling dat het pand te _____, kadastraal gekend _____ niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voor handen is voor deze woning, te bevelen er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO 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, dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgende op het verstrijken van voormelde hersteltermijn.”

Bij gebreke aan uitvoering door beklagde zelf, vraagt de wooninspecteur aan hem machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van beklagden op grond van art.20 bis § 7 en § 8 van de Vlaamse wooncode alsook artikel 17bis§2 van de Vlaamse Wooncode.

De wooninspecteur vraagt tevens het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

De rechtbank is verplicht de gevorderde herstelmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt.

Immers, dient de teruggave overeenkomstig art. 44 en 50 Sw. en 161 Sv. verplicht te worden uitgesproken.

Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaarde misdrijf blijven.

De principiële herstelmaatregel is het herstel van alle gebreken.

In casu werd echter vastgesteld dat er op het gebrekkige pand een stedenbouwkundige inbreuk rust zodat niet zonder meer het herstel van alle gebreken kan worden gevorderd. In deze situatie legt de rechtbank de alternatieve herstelmaatregel van herbesteding of sloop op, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De termijn voor het uitvoeren van de werken wordt door de rechtbank bepaald op 12 maanden, om beklagden de nodige tijd te verschaffen zich aan de opgelegde verplichtingen te confirmeren, zonder een termijn van 2 jaar toe te staan vermits dit het gedogen van een wederrechtelijke toestand zou impliceren.

Tevens bepaalt de rechtbank een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklagde wordt overgegaan tot de uitvoering van de werken binnen de termijn van 12 maanden, vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde termijn van 12 maanden, niet zijnde een dwangsomtermijn in de zin van art. 1385bis Ger. Wb.

De vaststellingen dateren immers al van december 2015, zodat er inmiddels reeds aanzienlijk veel tijd is verstreken.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke aan uitvoering door beklagde en dit op zijn kosten.

De rechtbank gaat in op de vordering van de wooninspecteur om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad. Gelet op de graad van ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners is een snelle uitvoering noodzakelijk, het gegeven dat de woning thans niet meer bewoond wordt doet hieraan geen afbreuk, een nieuwe verhuring van onaangepaste en ongeschikte woningen dient immers vermeden.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:

Wetboek strafvordering art. 162, 185, 194, 197;

Strafwetboek art. 25, 38, 40, 42, 43;

Wet 05.03.1952 art.1 Wet 28.12.2011 art. 2

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

KB. 28.12.1950 art. 91 al.1;

KB. 28.12.1950 art. 91 al.2, gewijzigd bij art. 1 KB. 13.11.2012;

Wet van 19.03.2017 art. 4 §2;

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**.

Haar tussenvonnissen van 26.02.2019 verder uitwerkend,

OP STRAFGEBIED

Verklaart eerste beklagde plichtig aan de ten laste gelegde feiten zoals in de dagvaarding omschreven.

Veroordeelt beklagde voor de feiten tot een **geldboete van 4.500 euro**, door verhoging met 50 opdecimen (vermenigvuldiging met 6), gebracht wordt op **27.000,00 euro**.

Verklaart **verbeurd** ten laste van beklagde de geldsom van **41.310,00 euro**.

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 25,00 euro te verhogen met 70 opdecimen en alzo gebracht op **200,00 euro**.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, gewijzigd bij art. 1 K.B. van 13.11.2012, de verplichting op tot het betalen van een geïndexeerde vergoeding van **53,58 euro**.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage ten bate van het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand een bedrag te betalen van **20,00 euro**.

Verklaart tweede beklagde plichtig aan de ten laste gelegde feiten zoals in de dagvaarding omschreven.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten tot een **geldboete van 1.800 euro**, door verhoging met 50 opdecimen (vermenigvuldiging met 6), gebracht wordt op **10.800,00 euro**.

Zegt dat de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete zal mogen vervangen worden bij gebrek aan betaling binnen de termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek bepaald wordt op 90 dagen.

Verklaart **verbeurd** ten laste van beklaagde de geldsom van **4.590,00 euro**.

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 25,00 euro te verhogen met 70 opdecimen en alzo gebracht op **200,00 euro**.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, gewijzigd bij art. 1 K.B. van 13.11.2012, de verplichting op tot het betalen van een geïndexeerde vergoeding van **53,58 euro**.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage ten bate van het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand een bedrag te betalen van **20,00 euro**.

Verwijst de veroordeelden hoofdelijk tot de **kosten** van de publieke vordering, tot op heden begroot op **311,34 euro**.

Inzake de herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond.

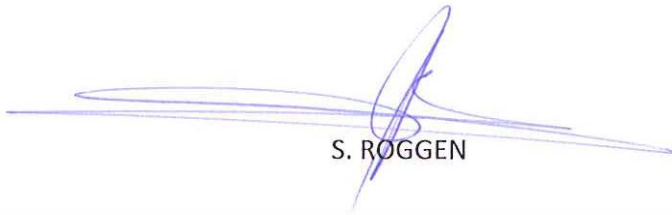
Beveelt eerste en tweede beklaagde om het pand te te kadastraal gekend dat niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings-of aanpassingswerken, te herbestemmen volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is en dit binnen een termijn van 12 maanden na de uitspraak, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgende op het verstrijken van voormelde hersteltermijn.

Zegt voor recht dat bij gebreke aan uitvoering door eerste en tweede beklaagde zelf, de wooninspecteur gemachtigd is om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van de veroordeelden op grond van art.20 bis § 7 en § 8 van de Vlaamse wooncode, met inbegrip van de kosten, zoals bedoeld in art. 17 bis § 2 van de Vlaamse Wooncode.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

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

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **04 juni 2019** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel, 13D kamer, samengesteld uit :
De heer K. GRUYTERS, ondervoorzitter, alleenzetelend rechter,
in aanwezigheid van het openbaar ministerie,
met bijstand van de heer S. ROGGEN, griffier.



S. ROGGEN



K. GRUYTERS