



Vonnisnummer / Griffienummer
945/2018
Repertoriumnummer / Europees
2018/1208
Datum van uitspraak
9 mei 2018
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket
14RI.22332
Dossiernummer
171001780

Rechtbank van eerste
aanleg Leuven
correctionele zaken,
Kamer 19

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut procureur des Konings Ann De Cat

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

De Wooninspecteur, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestvest 6 bus 93

vertegenwoordigd door Declercq Philippe, advocaat te Hoegaarden

BEKLAAGDE(N) :

1208

geboren te
van Belgisch
wonende te

bijgestaan door Van Campfort Hendrik, advocaat te Scherpenheuvel-Zichem.

1 TENLASTELEGGING(EN)

Beklaagd te : , op het perceel gelegen te

Minstens in de periode van 16.02.2014 tot 06.11.2014,

Bij inbreuk op de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als 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, nl

Verhuur van een vakantiewoning (chalet) op voormeld adres, onder meer aan : , waarbij volgende inbreuken werden vastgesteld : verschillende gebreken aan de elektrische installatie, permanente vochtigheid op de binnenwanden, plafonds en buitenmuren, gebrek aan drinkbaar water in de gootsteen in de keuken en gebrek aan voldoende sterk verwarmingselement in de badkamer

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen
En beklagde wegens de tenlastelegging zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.500 €

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 11 april 2018.

De bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor in [redacted] en ingeschreven in het vergunningsregister van de stad [redacted].

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

1 De beklaagde moet zich voor de strafrechtbank verantwoorden voor het verhuren van een woning die niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode.

De feiten zijn bewezen door het strafonderzoek. In het bijzonder kan verwezen worden naar de technische vaststellingen van de wooninspecteur op 6 november 2014.

2 De beklaagde was eigenaar van een chalet gelegen in [redacted]. De chalet is kadastraal gekend onder [redacted]. De chalet is sterlenbouwkundig niet vergund.

De beklaagde heeft de woning op 16 februari 2014 verhuurd aan [redacted] voor de prijs van 650 euro per maand.

Naar aanleiding van de vaststellingen op 6 november 2014 kreeg de woning 42 strafpunten toebedeeld, waardoor deze ongeschikt was voor bewoning.

Er was een risico op elektrocutie/brand, er was condenserend vocht met schimmelvorming op bepaalde plaatsen en opstijgend vocht, er was geen aanvoer van warm en koud water aan de gootsteen in de keuken en de badkamer was niet verwarmbaar.

Voor de rest blijkt uit de foto's die zich in het strafdossier bevinden dat het gaat om een nette, ruime en onderhouden chalet.

3 De beklaagde betwist de gedane vaststellingen niet, behalve de vochtproblemen die zouden veroorzaakt zijn door onvoldoende verluchting van de huurder.

Zij werpt op dat zij niet wist dat zij de chalet niet mocht verhuren. Zelf heeft zij tot eind 2013 met haar echtgenoot in de chalet gewoond. Toen zij verhuisd zijn, hebben zij via een immokantoor de chalet verhuurd. In de buurt zouden nog chalets te huur aangeboden worden. In geen enkele van deze chalets zou er leidingwater zijn.

4 Zelfs indien de beklaagde niet op de hoogte was van de gebreken in de woning en van de geldende wetgeving, betekent dit niet dat zij vrijuit gaat. De beklaagde diende als verantwoordelijke voor de verhuur van de woning te controleren of deze woning nog aan de woonkwaliteitsnormen voldeed en dus nog wel verhuurd mocht worden. Door dit na te laten heeft de beklaagde de

Wooncode uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid geschonden. Onachtzaamheid is noodzakelijk, maar volstaat.

De rechtbank zal wel rekening houden met de omstandigheden van de zaak bij het bepalen van de straf (zie hierna).

3.2 Straftoemeting

Van diegenen die uit winst oogmerk huizen verhuren, mag worden verwacht dat zij zich aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. Dat niet doen, tast niet enkel het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden.

Anderzijds heeft de beklaagde onmiddellijk de verhuur beëindigd toen er gemeld werd dat de chalet niet verder mocht verhuurd worden.

De feiten dateren ondertussen van bijna 4 jaar geleden. Het zich moeten verantwoorden voor de strafrechtbank is een voldoende waarschuwing geweest voor de beklaagde om zich in de toekomst niet meer schuldig te maken aan dergelijke feiten.

De rechtbank kent aan de beklaagde de gunst van de opschorting toe.

3.3 Verbeurdverklaring

Het Openbaar Ministerie heeft schriftelijk de verbeurdverklaring gevorderd van 6.500 euro aan illegale vermogensvoordelen die de beklaagde verkregen heeft door het verhuren van de woning in de periode van 16 februari 2014 tot 6 november 2014.

Aangezien de chalet in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd, zijn de huurinkomsten een vermogensvoordeel dat de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf heeft verkregen.

De rechtbank gelast in deze zaak de opschorting van de uitspraak. In dat geval kan de bijzondere verbeurdverklaring worden uitgesproken op vordering van het Openbaar Ministerie, doch dit is geen verplichting.

Gelet op de houding van de beklaagde die niet louter op winstbejag uit was, de houding van de betrokken huurder die voor de controle zelf geen opmerkingen betreffende de staat van de chalet overmaakte en steeds de huur heeft betaald, acht de rechtbank het niet billijk om de verbeurdverklaring zoals gevorderd door het Openbaar Ministerie uit te spreken.

De beklaagde heeft toegelicht dat zij ondertussen gescheiden is en financiële moeilijkheden kent. De chalet is op 17 oktober 2017 openbaar verkocht en de opbrengst is integraal naar de schuldeisers gegaan.

Op dit ogenblik is de beklaagde werkzaam als conciërge. Zij verdient gemiddeld 1.050 euro per maand.

Het opleggen van een verbeurdverklaring is in de gegeven omstandigheden een te zware bestraffing.

3.4 Kosten en vergoeding

De beklagde wordt veroordeeld tot de kosten van het onderzoek en er wordt een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure¹.

4 DE VORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR

1 De wooninspecteur van het Vlaams Gewest heeft een herstellvordering ingediend.

De wooninspecteur vraagt de rechtbank om:

- de beklagde te veroordelen tot het geven van een andere bestemming aan het pand op basis van de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- ondergeschikt de beklagde te veroordelen tot het herstel van alle gebreken, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- de beklagde te veroordelen om het pand te herstellen binnen een termijn van maximaal 10 maanden na de uitspraak, op straf van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, zonder bijkomende termijn;
- het college van burgemeester en schepenen te machtigen om te voorzien in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel voor het geval de beklagde in gebreke blijft de bevolen werken zelf uit te voeren;
- het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklagde;
- de beklagde te veroordelen tot de kosten van de procedure.

Dit in een voorlopig uitvoerbaar vonnis.

De beklagde vraagt de rechtbank om de herstellvordering af te wijzen.

2 Uit de informatie en de stukken die partijen meegedeeld hebben, blijkt dat de beklagde na de vaststellingen van 6 november 2014 een aanvraag indiende tot stedenbouwkundige vergunning tot 'de regularisatie van de chalet' en een 'functiewijziging van recreatief verblijf naar kleinschalig wonen'.

De aanvraag werd op 5 oktober 2015 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De vergunning is ondertussen evenwel komen te vervallen omdat de werken niet tijdig werden aangevat.

De beklagde heeft toegelicht dat zij niet de nodige financiële middelen had om de werken te bekostigen. Op 17 oktober 2017 is er een gedwongen gerechtelijke verkoop geweest van de woning.

3 Vooraleer over de herstellvordering te oordelen, acht de rechtbank het aangewezen om de nieuwe eigenaar van de chalet te verhoren om na te gaan wat zijn intenties zijn met de chalet.

¹ Het bedrag hiervan wordt bepaald in het Koninklijk Besluit houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken

De Wooninspecteur wordt uitgenodigd om ter plaatse na te gaan wat de huidige toestand is van de chalet.

De rechtbank heropent ambtshalve de debatten en stelt de zaak wat de herstellvordering van de Wooninspecteur betreft in voortzetting op de hierna bepaalde zitting.

5 TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de toepassing van de taalwet:

- De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
- Artikel 1 en 3 van de Wet van 29 juni 1964 op de opschorting, het uitstel en de probatie;
- Artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

6 UITSpraak

De rechtbank beslist na tegenspraak,

Op strafgebied

De feiten van de tenlastelegging zijn bewezen.

De rechtbank schort de uitspraak van de veroordeling op voor gedurende 2 jaar.

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

De rechtbank veroordeelt tot de kosten gemaakt door het Openbaar Ministerie, tot op heden begroot op 271,79 euro.

De herstellvordering van de Wooninspecteur

Vooraleer over de herstellvordering te oordelen, nodigt de rechtbank het Openbaar Ministerie uit om de nieuwe eigenaar van de chalet te verhoren om na te gaan wat zijn intenties zijn met de chalet.

De Wooninspecteur wordt uitgenodigd om ter plaatse na te gaan wat de huidige toestand is van de chalet.

De rechtbank heropent ambtshalve de debatten en stelt de zaak wat de herstellvordering van de Wooninspecteur betreft in voortzetting op de zitting van 19 september om 12u00.

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 9 mei 2018 door de rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken (Kamer 19) samengesteld uit :

- F. Verstraete, rechter

In aanwezigheid van een magistraat van het Openbaar Ministerie zoals vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting.

Met bijstand van E. Van der Veken, griffier

(get.) E. Van der Veken

(get.) F. Verstraete