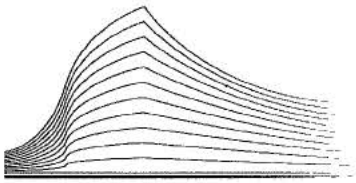

Vonnisnummer / Griffienummer **953/2020**
Repertoriumnummer / Europees **2020/1178-1179**
Datum van uitspraak **10 juni 2020**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket Dossiernummer **19L001533** Notitienummer parket

Rechtbank eerste aanleg Leuven correctionele zaken

Kamer 19

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

OPENBAAR MINISTERIE
Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

De Wooninspecteur, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

vertegenwoordigd door Meester advocaat te loco Meester advocaat te

BEKLAAGDE(N) :

1178 1. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door Meester advocaat te

1179 2. , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door Meester advocaat te

1 TENLASTELEGGING(EN)

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

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk 5 woonentiteiten te hebben verhuurd waarin verschillende gebreken werden vastgesteld met name vocht in muren, op daken en in plafonds, gebrekkige elektrische installatie en elektrische voorzieningen, ontbreken van of gebrekkige trapleuningen, ontbreken van vast verwarmingssysteem, ontbreken van rechtstreekse buitenverluchting in de toiletten, ...
(art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te (kadastraal gekend onder
in de periode van minstens 11 maart 2015 tot en met 2 maart 2019

door

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 13 mei 2020.

De rechtspleging verliep in het Nederlands

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor in onder het nummer

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

1 De beklaagden moeten zich voor de strafrechtbank verantwoorden voor het verhuren van 5 woonentiteiten die niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode, en dit in de periode van 11 maart 2015 tot 2 maart 2019

De beklaagden betwisten de tenlastelegging en beroepen zich op de 'onoverkomelijke dwaling'.

2 De relevante feiten kunnen als volgt samengevat worden:

De beklaagden zijn eigenaar van een pand in op de Het onroerend goed is kadastraal gekend als 'handelshuis' onder

De beklaagden kochten het pand in 2006. Het gelijkvloers en de eerste verdieping waren (in 1991) vergund als kantoren en op de tweede en de derde verdieping bevond zich een appartement.

Op 11 maart 2015 voerde de wooninspecteur een plaatsbezoek uit. Er bleken 5 woonentiteiten ondergebracht te zijn in het pand. De 5 woonentiteiten waren op het ogenblik van de controle bewoond door personen van buitenlandse origine (personen uit China, Hongkong, Nepal en India). Op het adres waren 8 personen ingeschreven

In het pand werden onder andere gebreken vastgesteld aan de elektriciteitsinstallatie, alsook vocht- en verluchtingsproblemen, de afwezigheid van voldoende rookmelders, het niet aanwezig zijn van voldoende brievenbussen en het ontbreken van een trapleuning in de kelder. De woonentiteiten kregen respectievelijk 16, 38 en 47 strafpunten toebedeeld, waardoor deze ongeschikt waren voor bewoning.

Tegelijk bleek dat de woning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning was opgedeeld in 5 woonentiteiten en de hoofdbestemming was gewijzigd

verklaarde in zijn verhoor van 27 april 2015 dat ze het pand kochten in september 2006. In 2012 en 2013 zouden er controles uitgevoerd zijn door de stad Er zou geen afkeuring van de woonentiteiten geweest zijn gaf in zijn verhoor ook aan dat hij een

herbestemming bij de stad zou aanvragen en zou overgaan tot het herstellen van de gebreken

Bij de stad werd evenwel geen stedenbouwkundig dossier ingediend.

Ook nadien gaven de beklaagden geen antwoord op de vragen die hen op verschillende ogenblikken door de bevoegde diensten werden gesteld[1]

In een proces-verbaal van 18 februari 2019 stelde dat hij alle herstellingswerken ondertussen had uitgevoerd. Er waren nog steeds 2 personen woonachtig in een appartement.

Bij een hercontrole op 5 november 2019 werd vastgesteld dat de woonentiteit op het gelijkvloers opnieuw werd omgevormd tot handelspand. De woonentiteiten op de eerste, tweede en derde verdieping waren niet langer bewoond. De woning werd andermaal ongeschikt bevonden en was omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's eveneens onbewoonbaar.

3 De beklaagden betwisten de vaststellingen van de wooninspecteur op zich niet. Zij beroepen zich evenwel op 'dwaling' om hen vrij te pleiten van schuld. Dwaling is maar een schulduitsluitingsgrond als zij onoverwinnelijk is.

Dit is hier niet het geval.

De beklaagden beweren dat toen zij het pand in 2006 aankochten, dit pand al opgedeeld was in 5 woonentiteiten. De beklaagden brengen geen stukken bij om deze bewering te staven. De notariele aankoopakte bevindt zich niet in het dossier.

Zelfs als het pand feitelijk reeds zou opgedeeld geweest zijn, dan ontslaat dit hen niet van de verplichting om na te gaan of de situatie vergund was en of de verhuurde entiteiten voldeden aan alle kwaliteitsvereisten. Vanaf het ogenblik dat meer dan 15 strafpunten worden toegekend, is een woning niet meer conform en komt deze in aanmerking om ongeschikt te worden verklaard.

Ook de bewering dat in 2012 en 2013 gunstige controles werden uitgevoerd, maken zij niet aannemelijk. Van deze controles worden geen stukken bijgebracht.

De beklaagden stellen dat zij nooit de bedoeling gehad hebben om een gebrekkige woning te verhuren. Zelfs als de beklaagden niet op de hoogte waren van alle gebreken in de woning en van de geldende wetgeving, dan betekent dit niet dat zij vrijuit gaan. Zij dienden als verantwoordelijken voor de verhuur van de woning te controleren of deze woning aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en de woning in deze staat verhuurd mocht worden. Door dit na te laten hebben de beklaagden de Wooncode uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid geschonden Onachtzaamheid is noodzakelijk, maar volstaat.

Ook nadat de eerste vaststellingen verricht waren door de woninspecteur (in 2015) en de herstelvordering ter kennis gebracht was van de beklaagden, hebben zij toegelaten dat er nog huurders in het pand verbleven[2] (zie ook hierna onder punt 3 3 over de verbeurdverklaring).

1 Op 28 maart 2017 en 3 januari 2019

2 Uit een mailbericht van 21 februari 2016 blijkt dat er nog 2 huurders waren, uit een proces-verbaal van 28 maart 2017 en het verhoor van op 13 februari 2018 blijkt dat er nog steeds 3 personen waren ingeschreven en bij de controle op 3 januari 2019 verbleven er nog 2 personen in de woning

De tenlastelegging is bewezen.

3.2 Straftoemeting

1 Van diegenen die uit winstoogmerk een woning 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.

De beklaagden beschikken beiden over een blanco strafregister. Het pand wordt actueel niet meer verhuurd.

2 Het zich moeten verantwoorden voor de strafrechtbank is een voldoende waarschuwing geweest voor de beklaagden om zich in de toekomst niet meer schuldig te maken aan dergelijke feiten.

Het verbeurd verklaren van de vermogensvoordelen en de veroordeling om de herstelvordering uit te voeren, vormt al een voldoende bestraffing voor de beklaagden.

De rechtbank kent aan de beklaagden de gunst van de opschorting toe, zoals gevraagd door de advocaat van de beklaagden

3.3 Verbeurdverklaring

1 Het Openbaar Ministerie heeft schriftelijk de verbeurdverklaring gevorderd van 24 590 euro aan illegale vermogensvoordelen die de beklaagden verkregen hebben door het verhuren van de woning.

Aangezien de woning in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd, zijn de huurinkomsten in principe een vermogensvoordeel die de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf hebben verkregen.

2 De rechtbank stelt vast dat de vermogensvoordelen voor de woonentiteiten 01/01, 02/01 en 03/02 door het Openbaar Ministerie berekend zijn vanaf de verhuring op 1 januari 2013 tot 11 maart 2015, terwijl de tenlastelegging betrekking heeft op de periode van 11 maart 2015 tot 2 maart 2019.

De rechtbank past om die reden de berekening aan.

Uit het strafdossier[3] blijkt het volgende:

- Woonentiteit 01/01 werd vanaf 1 december 2012 verhuurd voor 650 euro per maand aan Hij was er ingeschreven tot 24 september 2015.

De rechtbank raamt de vermogensvoordelen verkregen door illegale huuropbrengsten voor de periode van 11 maart 2015 (begindatum van de tenlastelegging) tot 24 september 2015 op 3.900 euro (6 maanden x 650 euro).

3 Zie o a het overzicht in navolgend proces-verbaal opgesteld na de actie van 5 november 2019

- Woonentiteit 02/01 werd vanaf 1 maart 2014 verhuurd voor in totaal 670 euro per maand (320 euro + 350 euro) aan en . Zij waren er ingeschreven tot 22 mei 2019.

De rechtbank raamt de vermogensvoordelen verkregen door illegale huuropbrengsten voor de periode van 11 maart 2015 tot 2 maart 2019 (periode van de tenlastelegging) op 31.490 euro (47 maanden x 670 euro)

- Woonentiteit 03/02 werd vanaf 1 april 2014 verhuurd voor 350 euro per maand aan Hij was er ingeschreven tot 2 mei 2018

De rechtbank raamt de vermogensvoordelen verkregen door illegale huuropbrengsten voor de periode van 11 maart 2015 (begindatum van de tenlastelegging) tot 2 mei 2018 op 12.950 euro (37 maanden x 350 euro)

De illegale huuropbrengsten bedroegen in de periode van de tenlastelegging aldus minstens 48.340 euro, maar liggen vermoedelijk hoger omdat voor de andere woonentiteiten de concrete gegevens ontbreken.

3 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, maar dit is geen verplichting

Gelet op de houding van de beklaagden die niet louter op winstbejag uit waren en het feit dat door het Openbaar Ministerie aanvankelijk een lager bedrag dan het werkelijk genoten vermogensvoordeel wordt gevorderd, beperkt de rechtbank de verbeurdverklaring tot 24 590 euro

Dit voordeel wordt voor de helft ten laste gelegd van en voor de helft ten aanzien van

3.4 Kosten

De beklaagden worden hoofdelijk veroordeeld tot de kosten van het onderzoek.

4 HERSTELVORDERING

1 De woninspecteur heeft een herstelvordering opgemaakt op 9 april 2015 en deze overgemaakt aan de procureur des Konings

De woninspecteur is partij (eiser tot herstel) in de strafprocedure.

De woninspecteur vraagt dat de rechtbank de beklaagden hoofdelijk zou veroordelen, minstens de ene bij gebreke van de andere, tot het geven van een andere bestemming aan het pand overeenkomstig de bepalingen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO), hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is volgens de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

Ondergeschikt vraagt hij de hoofdelijke veroordeling van de beklaagden, minstens de ene bij gebreke aan de andere, tot het herstel van alle gebreken

Dit alles binnen en termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het vonnis en op straf van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging per beklaagde en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4de lid Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Tevens vraagt de wooninspecteur om hem en het college van burgemeester en schepenen van de stad te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen op de beklaagden, alsook de kosten van herhuisvesting

Tenslotte het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

2 Naar aanleiding van de vaststellingen van de wooninspecteur is gebleken dat de woning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning was opgedeeld in meerdere woonentiteiten en de hoofdbestemming van het pand (handelshuis) was gewijzigd.

Het pand komt bijgevolg niet in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voor handen is voor de actuele staat van het pand.

De wooninspecteur kan om die redenen niet het volledige herstel van het pand vragen en de rechtbank kan dit ook niet bevelen, omdat de beklaagden dan veroordeeld zouden worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.

Artikel 20bis van de Wooncode voorziet dat de rechtbank in dat geval kan bevelen dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelvordering verhindert niet dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning bekomt, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan alle minimale kwaliteitseisen.

3 De herstelvordering van de wooninspecteur is wettig en is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. De herstelvordering van de wooninspecteur tot herbestemming dan wel sloping is niet kennelijk onredelijk.

De herstelvordering is ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.

5 TOEGEPASTE WETTEN

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

- Artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek;
- 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

Ten aanzien van

De rechtbank:

- Verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen
- Schort de uitspraak van de veroordeling op voor gedurende 3 jaar.
- Veroordeelt hoofdelijk met tot de kosten van de strafvordering, voorlopig begroot op 316,17 euro.
- Beveelt de verbeurdverklaring van 12 295 euro aan vermogensvoordelen lastens

Ten aanzien van

De rechtbank.

- Verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen.
- Schort de uitspraak van de veroordeling op voor gedurende 3 jaar.
- Veroordeelt hoofdelijk met tot de kosten van de strafvordering, voorlopig begroot op 316,17 euro.
- Beveelt de verbeurdverklaring van 12.295 euro aan vermogensvoordelen lastens

De vordering tot herstel

De rechtbank:

- Verklaart de herstelvordering van de woninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:
- Veroordeelt en hoofdelijk, de ene bij gebreke van de andere, om aan het pand gelegen aan de n kadastraal gekend onder een andere bestemming te geven overeenkomstig te bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordening dan wel tot de sloop over te gaan, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen de termijn van 10 maanden vanaf de betekening van dit vonnis.

- Beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door en niet binnen de 10 maanden na de betekening van het vonnis worden uitgevoerd, dat de woninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden op grond van artikel 20bis §7 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

- Zegt dat als en in gebreke blijven, zij verplicht zijn alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid die het vonnis uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

- Veroordeelt er , voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen niet wordt voldaan, tot betaling aan de woninspecteur van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig vonnis werd betekend.

- Zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 25.000 euro.

- Verklaart de toegekende herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad

Inschrijving van dit vonnis

Dit vonnis dient overeenkomstig artikel 20ter van de Wooncode ingeschreven te worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor van onder het nummer

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **10 juni 2020** door de rechtbank eerste aanleg Leuven correctionele zaken, kamer 19·
– rechter

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

met bijstand van griffier

(get.) (get.)