



Vonnisnummer / Griffienummer
<b>1956/2017</b>
Repertoriumnummer / Europees
<b>2017/2513</b>
Datum van uitspraak
<b>11 oktober 2017</b>
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket
<b>16RL4553</b>
Dossiernummer
<b>17L000091</b>

Rechtbank van eerste  
aanleg Leuven strafzaken,  
Kamer 19

**Vonnis**

Aangeboden op
Niet te registreren

## OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut procureur des Konings Ann De Cat

### EISER TOT HERSTEL :

**DE WOONINSPECTEUR van Het Vlaams Gewest**  
met kantoren te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6/93

vertegenwoordigd door DECLERCQ Philippe, advocaat te Hoegaarden

### BEKLAAGDE(N) :

2513

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit  
wonende te \_\_\_\_\_ Antwerpen (Berchem), \_\_\_\_\_

vertegenwoordigd door Meester DONVIL Jonas, advocaat te Antwerpen loco  
VANHOUCKE Guy, advocaat te Antwerpen.

## 1 TENLASTELEGGING(EN)

### VERDACHT van:

Te s \_\_\_\_\_, op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_

In de periode 01/01/2007 tot 12/01/2016

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, 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, namelijk een eengezinswoning.

---

### Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklagde wegens de tenlastelegging(en) zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 26.000€

---

## 2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 3 mei 2017 en in voortzetting gesteld op de zitting van 13 september 2017 voor de neerlegging van bijkomende stukken.

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 [ ] en ingeschreven in het vergunningsregister van de stad [ ]

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 elementaire 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.

2 De beklaagde was eigenaar van een chalet gelegen in [ ]. Het betreft een vakantiewoning opgericht in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De chalet bestaat uit een gelijkvloers met golfplaten dak.

Op 12 januari 2016 heeft de wooninspecteur ter plaatse vaststellingen gedaan. De chalet voldeed niet aan de huidige minimale kwaliteitsnormen en kreeg 96 strafpunten op het technisch verslag, waardoor de chalet ongeschikt was voor bewoning. De chalet bleek sinds 1 januari 2007 verhuurd als hoofdverblijfplaats voor 260 euro per maand, niettegenstaande de chalet hiervoor niet vergund was.

3 De beklaagde stelt dat zij nooit de intentie had om de chalet te verhuren met het oog op bewoning.

De huurovereenkomst vermeldt evenwel uitdrukkelijk dat het gaat om de huur van een "HOOFDVERBLIJF" en verder "Deze woning wordt verhuurd om door de huurder te worden gebruikt als hoofverblijfplaats voor hem en zijn gezin".

Ook het argument dat de huurder (deels) verantwoordelijk is voor het slechte onderhoud, kan niet gevolgd worden. Het technisch verslag verwijst naar een heel aantal technische en structurele gebreken die tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder/eigenaar behoren. Zo vertoonde de elektrische installatie gebreken, was de flexibele aansluiting van het fornuis in de keuken niet conform, had de chalet geen dakisolatie, ontbrak er een goedkeuringsattest voor de gastank en was er in de woonkamer een toestel aangesloten op een stopcontact zonder aardingspin. De vaststellingen van de wooninspecteur werden op zich niet betwist door de beklaagde.

#### 3.2 Straftoemeting

Van diegenen die uit winst oogmerk een woning verhuren, mag worden verwacht dat zij zich minstens 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.

Dat de huurder slechts 260 euro per maand betaalde, is geen reden om als eigenaar niet meer te investeren in de chalet, los van de vraag of de huurder er zijn hoofdverblijf mocht hebben.

Anderzijds heeft de beklaagde een blanco strafregister.

Om de beklaagde het ontoelaatbare van haar handelen te doen inzien en herhaling te voorkomen, legt de rechtbank een (minimum) geldboete op van 500 euro, te verhogen met opdecimen.

Voor de helft van de geldboete staat de rechtbank uitstel toe gedurende 3 jaar.

### **3.3 Verbeurdverklaring**

Het Openbaar Ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van 26.000 euro aan illegale vermogensvoordelen die de beklaagde verkregen heeft door het verhuren van de chalet die niet voor bewoning geschikt was.

Bij vonnis van 27 juni 2016 heeft de vrederechter van het kanton Diest de beklaagde al veroordeeld tot het terugbetalen van de ontvangen huurgelden, 25.530 euro, meer interesten, aan de huurder. Deze beslissing werd bevestigd in beroep bij vonnis van 2 juni 2017.

Het verbeurdverklaren van illegale vermogensvoordelen door de strafrechter is een facultatieve sanctie. De rechtbank is van oordeel dat dit in dit geval een te strenge bestraffing inhoudt en dat de beklaagde geen voordeel meer heeft genoten gelet op de veroordeling (door de burgerlijke rechter) tot terugbetaling van de huurgelden.

### **3.4 Kosten, bijdrage en vergoeding**

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.

De beklaagde wordt veroordeeld tot de kosten van het onderzoek. 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<sup>1</sup>.

## **4 DE VORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR**

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

De wooninspecteur vraagt de rechtbank om het goed een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij dit verboden is, dit alles binnen de 10 maanden na de uitspraak en op straf van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

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



De beklaagde betwist de vordering van de wooninspecteur.

2 De beklaagde heeft de chalet bij notariële akte van [redacted] i verkocht als vakantieverblijf. Ook de huurovereenkomst werd ontbonden.

De permanente bewoning werd stopgezet en de daarmee gepaard gaande inbreuk (inbreuk op de Vlaamse Wooncode). De chalet kreeg bijgevolg een andere bestemming.

De herstellvordering is zonder voorwerp geworden.

## 5 TOEGEPASTE WETTEN

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

- Artikel 40 van het Strafwetboek;
- De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
- Artikel 1 en 8 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 zijn bewezen.

De rechtbank veroordeelt [redacted] tot het betalen van een geldboete van 500 euro, verhoogd met 50 opdecimen (x 6) tot 3.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 14 dagen.

De rechtbank verleent uitstel voor de helft van de geldboete gedurende 3 jaar.

De rechtbank verplicht [redacted] tot betaling van een bijdrage van 25 euro, dit bedrag van 25 euro met 70 opdecimen gebracht op 200 euro.

De rechtbank legt aan [redacted] ook een vergoeding op van 51,20 euro.

De rechtbank veroordeelt [redacted] tot de kosten gemaakt door het Openbaar Ministerie, tot op heden begroot op 244,30 euro.

### DE HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR

De herstellvordering van de wooninspecteur is zonder voorwerp geworden.

Dit eindvonnis moet overeenkomstig artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode ingeschreven worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van [redacted]

5.

Dit vonnis dient eveneens overgeschreven te worden overeenkomstig artikel 6.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ingeschreven in het register van de vergunningen van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is overeenkomstig artikel 6.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **11 oktober 2017** door de rechtbank van eerste aanleg Leuven strafzaken (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