



Vonnisnummer / Griffie nummer 2018/ 583
Repertoriumnummer / Europees 2018/ 745 2018/ 746 2018/ 747
Datum van uitspraak 16 maart 2018
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket 11RI23004
Dossiernummer 17L000708

rechtbank van eerste
aanleg Leuven
correctionele zaken,
Kamer 21

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings

EISER TOT HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR,
handelend in naam van het Vlaamse Gewest,
met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert-II-laan 19 bus 22

vertegenwoordigd door meester _____ loco _____, advocaat te _____

BEKLAGDEN

1.
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
wonende te _____
vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

2.
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
wonende te _____
vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

3.
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit
wonende te _____
vertegenwoordigd door _____, advocaat te _____

1 TENLASTELEGGINGEN

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

DE EERSTE, DE TWEDE, DE DERDE,
te _____ op het perceel gelegen te _____

A

Minstens in de periode van 1 september 2010 tot en met 11 augustus 2011

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 met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk verhuur van 11 woningen gelegen in het pand op voormeld adres onder meer aan

B

Minstens in de periode van 3 januari 2012 tot en met 10 augustus 2013

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet voldoet aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen te hebben verhuurd, te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld, met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte wordt gemaakt, thans strafbaar gesteld door artikel 5 *juncto* 20 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

namelijk verhuur van 12 woningen gelegen in het pand op voormeld adres onder meer aan

C

Minstens in de periode van 11 augustus 2013 tot en met 14 januari 2015

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 met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk verhuur van 13 woningen gelegen in het pand op voormeld adres onder meer aan

DE EERSTE, DE TWEEDE, DE DERDE,

Te op het perceel gelegen te

en eerste en derde beklaagde wegens de tenlasteleggingen zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 84 970 euro (minimaal berekend overeenkomstig de berekening van de inspectie RWO in APV d.d. 24/5/2011 (21 420 euro) en in nav. PV 1 d.d. 27/10/2014 (52 390 euro) en overeenkomstig de elementen met betrekking tot de huurovereenkomsten vervat in nav. PV d.d. 9 februari 2015 (310 x 9 kamers x 4 maanden = 11 160 euro) alsook de beklaagden te horen veroordelen tot uitvoering van de vervangende herstellvordering van de Wooninspecteur d.d. 29 juli 2011 (zoals gevoegd bij het strafdossier).

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de zitting van 19 januari 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 de beklaagden bij monde van hun advocaat, de wooninspecteur vertegenwoordigd door zijn advocaat en het openbaar ministerie in haar vordering.

De rechtbank beslist na tegenspraak.

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk. De dagvaarding werd overgeschreven.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

3.1.1

De drie beklaagden zijn eigenaars van het pand waarop de huidige dagvaarding betrekking heeft, en dit ingevolge een aankoop op 1 september 2008

Het betrokken pand is gelegen te

De beklaagden _____ en _____ zijn voor 95% eigenaar van het pand,
_____ is voor 5% eigenaar van het pand.

De beklaagden werden gedagvaard als dader of mededaders in deze zaak.

De incriminatie-periodes die werden weerhouden lopen van

- minstens 1 september 2010 tot en met 11 augustus 2011 (tenlastelegging A)
- minstens 3 januari 2012 tot en met 10 augustus 2013 (tenlastelegging B)
- minstens 11 augustus 2013 tot en met 14 januari 2015 (tenlastelegging C)

Met betrekking tot

- tenlastelegging A, worden in concreto de drie beklaagden als mededader vervolgd voor de verhuur van 11 woningen in het pand waarop de huidige dagvaarding betrekking heeft, en dit in weerwil van artikel 5 juncto artikel 20 §1 al 1 van de Vlaamse Wooncode, met de omstandigheid dat van de activiteit van verhuring een gewoonte wordt gemaakt.
- tenlastelegging B, worden in concreto de drie beklaagden als mededader vervolgd voor het verhuur van 12 woningen in het pand waarop de huidige dagvaarding betrekking heeft, en dit in weerwil van artikelen 4, 8 en 17 van het Kamerdecreet, thans strafbaar door artikel 5 juncto 20 van de Vlaamse Wooncode, met de omstandigheid dat van de activiteit van verhuring een gewoonte wordt gemaakt.

tenlastelegging C, worden in concreto de drie beklagden als mededader vervolgd voor het verhuur van 13 woningen in het pand waarop de huidige dagvaarding betrekking heeft, en dit in weerwil van artikel 5 juncto artikel 20§1 al 1 van de Vlaamse Wooncode, met de omstandigheid dat van de activiteit van verhuring een gewoonte wordt gemaakt.

3.1.2

Op 24 mei 2011 werd een eerste controle uitgevoerd door de wooninspectie. Aan deze vaststellingen werd een technisch verslag en fotoreportage gevoegd.

Het pand bevatte op dat ogenblik 11 studio's, waarbij er 6 bewoond waren.

Bij besluit van de burgemeester en schepenen te van 25 oktober 2011 werden vermelde 6 studio's ongeschikt verklaard.

De overige 5 studio's waren niet bewoond en verkregen 6 strafpunten. Deze werden niet ongeschikt verklaard.

Op 4 januari 2012 vond er een hercontrole plaats.

De beklagden hadden op dat ogenblik de studio's omgevormd tot kamers. 12 kamers werden op dat ogenblik verhuurd. Enkel kamer0302 werd ongeschikt bevonden.

Alle kamers werden gecontroleerd. Aan deze vaststellingen werd ook een technisch verslag en fotoreportage gevoegd.

Op 6 februari 2012 schrijft de stad de ongeschikt verklaring van de 6 studio's werd opgeheven.

Het pand wordt geschrapt uit de lijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Op 2 oktober 2014 verzoekt de wooninspecteur bemerkingen kenbaar te maken op het resultaat van de controle van 4 januari 2012.

Weerom volgt er op 14 januari 2015 een nieuwe controle. Aan deze vaststellingen werd ook een technisch verslag en fotoreportage gevoegd.

3.1.3

De vaststellingen die werden verricht in de proces-verbalen gelden tot het bewijs van het tegendeel.

De wooninspecteurs moeten immers worden beschouwd als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen.

Het bewijs van het tegendeel van de gedane vaststellingen wordt niet geleverd.

Elke schending die werd vastgesteld is strafbaar.

Er moet hiervoor geen voorafgaandelijke ongeschiktheid of onbewoonbaarverklaring worden bepaald door de burgemeester. In strafrechtelijke procedures kan worden opgetreden zodra er één gebrek wordt vastgesteld, dus zodra er 1 strafpunt wordt toegekend.

De materialiteit van de feiten staat vast, weliswaar binnen de termijn van de vaststellingen, dus vanaf 24 mei 2011 tot en met 14 januari 2015.

Er werden in de weerhouden periode van 24 mei 2011 tot en met 14 januari 2015 wel initiatieven genomen om verbeteringswerken uit te voeren.

De drie beklaagden hebben als mede-eigenaars een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd door niet te controleren of de woonentiteiten en kamers voldeden aan de woonkwaliteitsnormen. Zij wisten of behoorden te weten dat de woonentiteiten en kamers niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. De staat van de verhuurde woonentiteiten en kamers én het gebouw én de gemeenschappelijke delen diende regelmatig gecontroleerd te worden.

Geen overmacht of onoverkomelijke dwaling wordt in hoofde van de drie beklaagden aannemelijk gemaakt.

3.2 Straftoemeting

De rechtbank houdt rekening met de aard van de gepleegde feiten, het strafrechtelijk verleden van de drie beklaagden en hun persoonlijkheid.

De beklaagder en hebben een ongekend strafrechtelijk verleden.
De beklagde heeft een zeer beperkt strafrechtelijk verleden met enkel een veroordeling voor een verkeer gerelateerde inbreuk.

De weerhouden feiten zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in hoofde van elk van de drie beklaagden zodat toepassing wordt gemaakt van artikel 65 lid 1 SW.

De Vlaamse Wooncode beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen.

Als woonentiteiten worden verhuurd, mag verwacht worden dat deze minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoen. Zo niet wordt het recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van de bewoners mogelijks schade toegebracht.

Op grond van de bovenstaande elementen, wordt dan ook aan elk van de drie beklaagden de hierna volgende geldboete opgelegd, welke van aard moet zijn dat zij een ontmoedigend karakter heeft.

De aard van de feiten, maar ook de periode van volharding –bijna 4 jaar- in hoofde van de drie beklaagden beletten de toekenning van een gunstmaatregel van de opschorting van de uitspraak of een uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboete.

3.3 Kosten, bijdrage en vergoeding

De drie beklaagden worden hoofdelijk veroordeeld tot de kosten.

Elk van de drie beklaagden zijn ook een bijdrage verschuldigd aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en occasionele redders. De rechtbank is verplicht om

bij iedere veroordeling tot een criminele of correctionele hoofdstraf deze solidariteitsbijdrage op te leggen.

Daarnaast wordt aan elk van de drie beklaagden 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. Momenteel bedraagt deze vergoeding 51,20 euro.

3.4 De verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 84.970 euro.

Deze bijzondere verbeurdverklaring wordt enkel gevorderd ten aanzien van de beklaagde en de beklaagde

De berekening ervan wordt gestoeld op een berekening van de wooninspecteur in het proces verbaal van 24 mei 2011 voor 21.420 euro, van 27 oktober 2014 van 52.390 euro en met betrekking tot de verhuring van 9 kamers gedurende 4 maanden aan 310 euro, ingevolge de vaststellingen van 9 februari 2015 voor 11.160 euro.

Zoals hoger aangegeven loopt de incriminatieperiode die werd weerhouden door de rechtbank van 24 mei 2011 tot en met 14 januari 2015.

Hierbij werd uitgegaan van een minimum huuropbrengst van 310 euro per maand, dit is aannemelijk en is gesteund op het laagste huurtarief dat werd gevraagd door de beklaagden.

De verbeurdverklaring is inderdaad facultatief op basis van artikel 42 3° SW. De vordering tot verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 3° SW is alleszins ontvankelijk.

Wat de tenlastelegging onder A betreft, is de incriminatieperiode beperkt van 24 mei 2011 tot en met 11 augustus 2011. De 6 verhuurde studio's waren allen of ongeschikt en/of onbewoonbaar. Een wederrechtelijk verkregen vermogen kan worden weerhouden van 5.580 euro (=310 X 6 X 3). Wat de periode van 15 september 2013 tot en met 2 oktober 2014 betreft, is het aannemelijk dat de huurovereenkomsten voor 12 maanden werden afgesloten van de 13 kamers. Een wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel kan worden weerhouden van 48.360 euro (310 X 12 X 13). Vastgesteld werd dat deze 13 kamers ongeschikt waren. De gevorderde som van 11.160 euro die tot slot wordt gevorderd, zal worden herleid. Minstens 2 van de kamers waren niet ongeschikt, waarbij de periode van november 2014 tot januari 2015 3 maanden bedraagt zodat een wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel kan worden weerhouden van 6.510 euro (310 X 7 X 3).

Een totaal wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel wordt aldus behouden van 60.450 euro.

Het is aannemelijk dat dit bij helften tussen de beklaagden en werd verdeeld als verhuurders zodat lastens elk van deze beide beklaagden een wederrechtelijk vermogensvoordeel van 30.225 euro wordt verbeurd verklaard.

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 V.T.Sv..

5 DE VORDERING TOT HERSTEL

De vordering tot herstel, zoals deze werd geformuleerd, met betrekking tot het betrokken pand, is zonder voorwerp geworden.

Na een melding van herstel door de advocaat van de beklaagden, werden er op 30 november 2017 en 8 december 2017 vaststellingen ter plaatse gedaan.

De wooninspecteur deelt mee dat het betrokken pand geen gebreken meer vertoont waardoor deze voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

6 TOEGEPASTE WETTEN

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

- 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken
- 1, 2, 5, 6, 15, 20§1, 20bis en 20ter Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- 4 V.T. Sv.
- 42 3°, 43bis, 65lid 1 en 66 Strafwetboek.

7 UITSPRAAK

De rechtbank beslist na tegenspraak van de drie beklaagden

en

OP STRAFGEBIED

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk ten overstaan van de drie beklaagden.

De rechtbank spreekt de drie beklaagden vrij van de feiten onder de tenlastelegging A met betrekking tot de incrimatieperiode van 1 september 2010 tot 24 mei 2011.

De rechtbank verklaart de overige feiten van de tenlasteleggingen bewezen ten overstaan van de drie beklaagden, en veroordeelt elk van deze drie beklaagden hiervoor tot een geldboete van 1.000,00 euro meer 50 opdecimen gebracht op 6.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verplicht elk van de drie beklagden tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro.

De rechtbank legt aan elk van de drie beklagden ook een vergoeding op van 51,20 euro.

De rechtbank verklaart de vordering tot verbeurdverklaring van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten overstaan van de eerste beklagde en de derde beklagde ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

- De rechtbank verklaart ten aanzien van de eerste beklagde een wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd van 30.225,00 euro.
- De rechtbank verklaart ten aanzien van de derde beklagde een wederrechtelijk vermogensvoordeel verbeurd van 30.225,00 euro.

De rechtbank veroordeelt de drie beklagden hoofdelijk tot de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en tot op heden begroot op de som van 745,58 euro.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de vordering tot herstel van de wooninspecteur zonder voorwerp is geworden.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 V.T. Sv.

INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING

De rechtbank beveelt dat deze beslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding

(
- hypotheekkantoor
- hypotheekkantoor
- hypotheekkantoor
)

of van het overgeschreven exploit ingeschreven wordt op de wijze, bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet. Bij gebrek aan overschrijving, vermeld in het eerste lid, dient deze beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

De rechtbank beveelt tot slot dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar het onroerend goed gelegen is, m.n. te

Dit vonnis werd gewezen door:

rechter in de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, die aan alle zittingen en aan het volledig beraad heeft deelgenomen, beraad dat volledig beëindigd is, maar die in de onmogelijkheid verkeert de gewezen beslissing te ondertekenen en uit te spreken.

Dit vonnis wordt uitgesproken in de openbare zitting van de bijzondere zeventiende kamer van de rechtbank eerste aanleg Leuven, correctionele zaken op 16 maart 2018, door _____, rechter, daartoe aangewezen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven bij beschikking van 14 maart 2018, bij toepassing van artikel 782bis, eerste lid Gerechtelijk Wetboek, bijgestaan door de griffier,

waar verder aanwezig waren:

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

(get.)

De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven bevestigt dat _____, rechter, in de onmogelijkheid verkeert de uitgesproken beslissing te ondertekenen bij toepassing van artikel 786 Gerechtelijk Wetboek.

(get.)