



adm - Afschrift van een minuut berisende ter griffie
der rechtbank van eerste aanleg te Leuven

Vonnisnummer / Griffienummer 2017/ 1410
Repertoriumnummer / Europees 2017/1769 2017/1770
Datum van uitspraak 16 juni 2017
Naam van de eerste beklagde :
Systeemnummer parket 13RL22776
Dossiernummer 13L022776

rechtbank van eerste
aanleg Leuven
strafzaken,
Kamer 21

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

Betichtenummer(s):/..... DE WOONINSPECTEUR
...../..... |
...../..... |
...../..... |
...../..... |
...../..... |
...../..... |
...../..... |

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings H. Van Espen.

1771 DE WOONINSPECTEUR

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

vertegenwoordigd door meester MUNIZ ESPINOZA Dennis loco DECLERCQ Philippe,
advocaat balie Leuven.

BURGERLIJKE PARTIJEN:

1774

geboren op
wonende te

vertegenwoordigd door meester RECTOR Lieselotte loco meester DENEFF Raf, advocaat balie
Leuven.

1775

geboren op te
wonende te Diest,

vertegenwoordigd door meester RECTOR Lieselotte loco meester DENEFF Raf, advocaat balie
Leuven.

1773

geboren op
te , wonende te Diest,

vertegenwoordigd door meester RECTOR Lieselotte loco meester DENEFF Raf, advocaat balie

Leuven.

1772

geboren te | op |
wonende te | Diest,

vertegenwoordigd door meester HEUSDENS Iris, advocaat balie Leuven.

TEGEN

BEKLAAGDEN

1770

1.
ondernemingsnummer |
met maatschappelijke zetel te

vertegenwoordigd door meester RUTTEN Evellen loco CELIS Christophe, advocaat balie Leuven in zijn hoedanigheid van **lasthebber ad hoc**.

1769

geboren te | op |
afgevaardigd bestuurder van |
wonende te

bijgestaan door meester PITTOMVILS Christian, advocaat te Tienen.

1 TENLASTELEGGINGEN

Beklaagd te :

op het perceel gelegen te

Minstens in de periode van 7 november 2013 tot 20 november 2014,

De eerste () en de tweede (),

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 de activiteit een gewoonte wordt gemaakt, nl.

De incriminatieperiode die werd weerhouden in de dagvaarding loopt van 7 november 2013 tot 20 november 2014.

Het pand, gelegen te _____, is onderverdeeld in 6 studio's (woonentiteiten) en 2 kamers.

Op 4 april 2013 werd een eerste vaststelling gedaan door de wooninspectie, waarbij de studio's I en II als gevolg hiervan op 19 juni 2013 door de burgemeester van _____ tot ongeschikt werden verklaard.

Op 7 november 2013 werd een tweede vaststelling gedaan door de wooninspectie. Aan het gebouw werd 1 strafpunt toegekend, waarbij de vaststelling hieromtrent werd opgenomen in het proces-verbaal. Dit strafpunt werd ook toegekend aan de kamers en studio's die op dat ogenblik niet toegankelijk waren vermits werd bepaald dat de gebreken aan het gebouw een invloed hebben op de woonkwaliteit van de bewoners. Studio's III en kamers IV kregen aldus 1 strafpunt. De studio's V en VI kregen elk 30 strafpunten, waarbij de vaststellingen werden opgenomen in het proces-verbaal.

Een eerste herstelvordering werd geformuleerd op 18 december 2013.

Op 20 januari 2014 werd de eerste beklaagde _____ verhoord waarbij hij meedeelde dat hij zich bezig hield met de verhuur van het pand. De woonentiteiten waren volgens zijn eigen verklaring altijd verhuurd geweest. Hij maakte gewag van het feit dat een aantal huurders huurachterstal hadden, maar deze was niet groter dan 2 maanden en de huurders probeerden volgens hem de huurachterstal bij te betalen. Er waren geen procedures lopende bij het vreedegerecht. Hij deelde mee alle gebreken te herstellen en zelf contact op te nemen voor hercontrole.

Op 22 juli 2014 werd een schrijven gericht aan de heer _____ of hercontrole mogelijk was.

De wooninspectie ontving geen antwoord.

Op 8 oktober 2014 werd door de politie vastgesteld dat nog alles verhuurd werd maar zij deelden mee geen technische vaststellingen te kunnen doen maar de toestand zou zijn verbeterd, ook de heer _____ werd gecontacteerd door de politie, deze zou contact opnemen voor hercontrole.

De eerste beklaagde _____ nam geen contact op met de wooninspectie om tot hercontrole over te gaan.

Op 22 november 2014 werd een derde vaststelling/controlé gedaan door de wooninspectie. Aan het gebouw werd 1 strafpunt toegekend, waarbij de vaststelling hieromtrent werd opgenomen in het proces-verbaal. Dit strafpunt werd ook toegekend aan de kamers en studio's die op dat ogenblik niet toegankelijk waren vermits werd bepaald dat de gebreken aan het gebouw een invloed hebben op de woonkwaliteit van de bewoners. Studio's VII en kamer VIII kregen aldus 1 strafpunt. De studio IX kreeg 50 strafpunten, studio X 62 strafpunten, kamer XI kreeg 59 strafpunten, waarbij de vaststellingen werden opgenomen in het proces-verbaal.

Een tweede herstelvordering werd geformuleerd op 23 december 2014

Tot slot blijkt uit het strafdossier dat er op 1 februari 2015, dus na de incriminatieperiode, een

nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een kamer links vooraan gelijkvloers door de eerste
beklaagde als zaakvoerder van de tweede beklagde.

3.1.2

De vaststellingen die hierboven werden beschreven met verwijzing naar de beide 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.

De materialiteit van de feiten staat vast. De 6 wooneenheden (studio's) en de 2 kamers voldeden niet aan de woonkwaliteitsnormen van de Wooncode.

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.

Het feit of huurders al dan niet klaagden, is daarenboven geen wettelijk criterium.

Er werden weliswaar initiatieven genomen om enkele verbeteringswerken uit te voeren, er wordt echter niet aangetoond dat alle verbeteringswerken werden uitgevoerd zodat de woonentiteiten en kamers voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Op 20 januari 2014 werd daarenboven in het verhoor van de eerste beklagde opgenomen dat alle gebreken zouden worden hersteld én er zelf contact zou worden opgenomen voor hercontrole.

3.1.3

Toepassing van artikel 5 SW

Artikel 5 SW bepaalt in het eerste en tweede lid:

'Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk wordt gesteld uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.'

De feiten die werden gepleegd, houden verband met de verwezenlijking van het doel van de tweede beklagde, waarbij deze voor rekening van deze vennootschap zijn gepleegd. is een familievennootschap, waar ook de zoon van mede-zaakvoerder is.

Uit de vaststellingen die werden verricht, blijkt dat de eerste beklagde de feiten uit onachtzaamheid heeft begaan, waarbij de eerste beklagde de zwaarste fout heeft

begaan. De eerste beklagde heeft de huurovereenkomsten getekend, nam pogingen tot initiatief tot het uitvoeren van verbeteringswerken én deelde zelf ook 2 maal mee dat de wooninspectie door hem opnieuw zou worden gecontacteerd voor hercontrole.

De strafuitsluitingsgrond in hoofde van de tweede beklagde is dan ook aannemelijk zodat deze wordt vrijgesproken.

De eerste beklagde heeft als verantwoordelijke voor de verhuur een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd door niet te controle of de woning wel voldeed aan de woonkwaliteitsnormen. Als verantwoordelijke wist of behoorde hij te weten dat het pand met de 6 woonentiteiten en 2 kamers niet voldeed aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen.

De eerste beklagde diende regelmatig de staat van het verhuurde pand te controleren.

Geen overmacht in zijn hoofd wordt aannemelijk gemaakt. Dit wordt daarenboven tegengesproken door de eigen verklaring van de eerste beklagde zelf van 20 januari 2014. Geen procedures waren er lopende bij het vredegerecht. Indien werd geweigerd toegang te verschaffen, had hij steeds initiatief kunnen genomen worden om zich tot de vrederechter te wenden.

3.2 Straftoemeting

De rechtbank houdt rekening met de aard van de gepleegde feiten, het strafrechtelijk verleden van de eerste beklagde en zijn persoonlijkheid.

De eerste beklagde heeft een zeer beperkt strafrechtelijk verleden. Hij is momenteel 75 jaar.

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

De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen.

Als woonentiteiten en kamers 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 maatschappelijk kwetsbare bewoners schade toegebracht.

De hierna volgende geldboete wordt opgelegd aan de eerste beklagde waarbij deze van aard moet zijn dat zij ontmoedigend karakter heeft.

3.3 Kosten, bijdrage en vergoeding

De eerste beklagde wordt veroordeeld tot de kosten.

De eerste beklagde is 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 de eerste beklagde 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 16.590 euro. De berekening hiervan wordt gestoeld op betaalde huurgelden door verschillende huurders, m.n. voor een bedrag van 5.100 euro (425 X 12), voor een bedrag van 4.950 euro (450 X 11), voor een bedrag van 4.740 euro (395 X 12) en voor een bedrag van 1.800 euro (300 X 6)

Zoals hoger aangegeven loopt de incriminatieperiode die werd weerhouden in de dagvaarding van 7 november 2013 tot 20 november 2014.

Aangezien de 6 studio's en de 2 kamers, die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoen, niet verhuurd mogen worden, werd elke vergoeding onwettig verkregen. De verbeurdverklaring is inderdaad facultatief op basis van artikel 42 3° SW. De vordering tot verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 3° SW is alleszins ontvankelijk.

Ondanks het feit dat het pand met de 6 woonentiteiten en de 2 kamers niet de eigendom is van de eerste beklaagde kan toch overeenkomstig artikel 42 3° SW de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen worden uitgesproken.

Opdat de verbeurdverklaring van de in artikel 42 3° SW vermelde vermogensvoordelen of van de in artikel 43 bis tweede lid SW bedoelde overeenstemmende geldwaarde daarvan kan worden uitgesproken tegen degene die als dader, mededader of medeplichtige wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, is niet vereist dat de vermogensvoordelen zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn toegetreden, noch dat hij zich heeft verrijkt. Die verbeurdverklaring kan worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat hij uit het misdrijf heeft gehaald of de bestemming die hij later aan de vermogensvoordelen heeft gegeven (zie Cass. 12 november 2013).

De heer was reeds lange tijd huurder van studio Zijn maandelijkse huur bedroeg 415 euro. De heer was ook huurder in de weerhouden incriminatieperiode. Bewijzen van betaling van deze huur werden bijgebracht. Of en huur hebben betaald of enige vergoeding hebben betaald, is niet aangetoond. Een verkregen wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag van 9.515 euro kan worden weerhouden. Dit bedrag staat in verhouding tot de gepleegde feiten en kan worden toegekend.

4 BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De huurovereenkomst van valt buiten de incriminatieperiode die werd weerhouden. De rechtbank is aldus niet bevoegd te oordelen omtrent zijn vordering tot schadevergoeding.

De overige burgerlijke partijen hebben zich tijdig en regelmatig gesteld zodat hun vorderingen ontvankelijk zijn, en dit ten aanzien van de eerste beklaagde

Het staat vast dat de weerhouden feiten in hoofde van de eerste beklaagde schade hebben veroorzaakt aan de burgerlijke partijen.

De burgerlijke partij verwijst terecht naar de toepassing van artikel 44 SW, waarbij de rechtbank verplicht is de teruggave uit te spreken. De rechtbank verklaart de huurovereenkomst die werd afgesloten met de burgerlijke partij dan ook nietig, waarbij de verkregen huurgelden in de betrokken periode, voor een bedrag van 4.565 euro dat werd verbeurd verklaard overeenkomstig artikel 43 bis SW worden toegewezen aan . Er wordt daarbij niet aangetoond dat morele schade heeft geleden zodat zijn vordering daartoe wordt afgewezen.

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor een bedrag van 3.795 euro, hetgeen de huurgelden vertegenwoordigt van de periode van incriminatie. Dit betreft een materiële schadevergoeding. Er wordt daarbij niet aangetoond dat morele schade heeft geleden zodat zijn vordering daartoe wordt afgewezen. Deze huurgelden zijn niet inbegrepen in de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen, waarbij het openbaar ministerie deze niet heeft gevorderd zodat geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 43 bis SW.

Aan de burgerlijke partijen en samen wordt 1 rechtsplegingsvergoeding toegekend, de basisrechtsplegingsvergoeding. Zij werden vertegenwoordigd door eenzelfde advocaat.

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor een schadebedrag van 4.950 euro, waarbij de rechtbank de huurovereenkomst die werd afgesloten met deze burgerlijke partij ook nietig wordt verklaard. Dit bedrag werd verbeurd verklaard overeenkomstig artikel 42 3° SW en kan overeenkomstig artikel 43 bis SW worden toegewezen aan

Aan de burgerlijke partij wordt 1 rechtsplegingsvergoeding toegekend, de basisrechtsplegingsvergoeding.

5 DE VORDERING TOT HERSTEL

De vordering tot herstel werd geformuleerd door de wooninspecteur op 23 december 2014.

Deze vordering is afdoende gemotiveerd, het herstel zoals gevorderd is noodzakelijk. De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

De herstellvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de eerste beklaagde gepleegde feiten. Deze herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onevenredig in verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen, zoals vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Ook de vordering tot het opleggen van een dwangsom is gegrond, waarbij de gevorderde som wordt toegekend. Wel wordt bepaald dat deze dwangsom verbeurd is per dag vertraging indien niet vrijwillig door de eerste beklaagde wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend.

De eerste beklaagde heeft reeds ruim de mogelijkheid gehad om over te gaan tot dit herstel. De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt.

Gelet op de reeds uitgevoerde verbeteringswerken, gaat de rechtbank niet in op het verzoek de uitspraak uitvoerbaar te verklaren.

6 TOEGEPASTE WETTEN

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

- artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.
- artikelen 1,2,5,6,15,20§1,20bis en 20 ter van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
- artikelen 42 3°, 43 bis SW
- 1382 B.W.

7 UITSPRAAK

De rechtbank beslist na tegenspraak van de eerste beklaagde en de tweede beklaagde

OP STRAFGEBIED

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

De rechtbank spreekt de tweede beklaagde vrij van de feiten onder de tenlastelegging.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen lastens de eerste beklaagde en veroordeelt deze eerste beklaagde 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 de eerste beklaagde tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, met 70 opdecimen gebracht op 200,00 euro.

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

De rechtbank verklaart in hoofde van de eerste beklaagde het verkregen wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag van 9.515,00 euro verbeurd overeenkomstig artikel 42 3° SW, waarbij overeenkomstig artikel 43 bis SW een bedrag van 4.565,00 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke partij en een bedrag van 4.950,00 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

De rechtbank veroordeelt de eerste beklaagde tot de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en begroot op de som van 218,43 euro.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank beveelt de eerste beklagde aan het pand, gelegen te kadastraal gekend te renovatiewerken uit te voeren, namelijk het herstel van alle gebreken aan dit onroerend goed waardoor dit voldoet aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, dit binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de eerste beklagde niet binnen de 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis worden uitgevoerd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en zij ook gerechtigd zijn de kosten hiervoor te verhalen op de eerste beklagde, waarbij zij ook gemachtigd worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op de eerste beklagde

De rechtbank veroordeelt de eerste beklagde tot slot, voor het geval dat aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregel niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zover huidig vonnis vooraf werd betekend.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen omtrent de vordering tot schadevergoeding van

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen omtrent de schadevorderingen van de burgerlijke partijen en ten aanzien van de tweede beklagde

De rechtbank verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen en ten aanzien van de eerste beklagde ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

De rechtbank verklaart de huurovereenkomst die werd afgesloten met de burgerlijke partijen en nietig, waarbij de verkregen huurgelden van 4.565,00 euro aan en 4.950,00 euro aan worden toegewezen overeenkomstig artikel 43 bis SW.

De rechtbank veroordeelt de eerste beklagde tot betaling aan van neen materiële schadevergoeding van 3.795 euro, meer gerechtelijke intrest vanaf heden tot de dag van gehele betaling.

De rechtbank veroordeelt de eerste beklagde tot betaling aan de burgerlijke partijen en samen van een basisrechtsplegingsvergoeding van 1.080,00 euro

De rechtbank veroordeelt de eerste beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partij van een basisrechtsplegingsvergoeding van 780,00 euro.

INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING

De rechtbank beveelt dat deze beslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding 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 is in openbare zitting uitgesproken op **16 juni 2017** door de rechtbank van eerste aanleg Leuven strafzaken (Kamer 21) samengesteld uit :

- K. Gerets, rechter

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

Met bijstand van griffier C. Broos,

(Get.) C. Broos

(Get.) K. Gerets