



Administratief afdeling van een tribunaal berustende te
griffie der rechtbank van eerste aanleg te Leuven.

Vonnisnummer / Griffienummer 769/2019
Repertoriumnummer / Europees 2019/1002 2019/1003
Datum van uitspraak 17 april 2019
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket Dossiernummer 19L000412 Notitienummer parket

**Rechtbank eerste aanleg
Leuven correctionele
zaken
Kamer 19**

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut procureur des Konings A. De Cat

BEKLAAGDE(N) :

1002 , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
wonende te

bijgestaan door Hubrechts Kristiane, advocaat te Leuven.

1003 , RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
wonende te

bijgestaan door Hubrechts Kristiane, advocaat te Leuven.

1 TENLASTELEGGING(EN)

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

inbreuk op de Vlaamse Wooncode

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*

verhuur van een zelfstandige woning op voormeld gelegen adres aan
en

te , op het perseel te
de periode van 1 juli 2016 tot en met 28 maart 2018

LD

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklaagd(n) wegens de tenlastegging(en) zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 13750 €

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 13 maart 2019.

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 tweede hypotheekkantoor in Leuven en ingeschreven in het vergunningsregister van de gemeente.

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

1 De beklagden moeten zich voor de strafrechtbank verantwoorden voor het verhuren van een woning die niet voldeed aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode, en dit in de periode van 1 juli 2016 tot 28 maart 2018.

De beklagden betwisten de feiten.

2 De beklagden zijn eigenaar van een rijwoning in | t in de | Het
onroerend goed is kadastraal gekend onder

De beklagden hebben de woning op 1 juli 2016 verhuurd aan | voor de prijs van 700 euro
per maand.

Eind juli 2017 stelde de huurster hen schriftelijk in kennis van een aantal gebreken aan de woning, onder meer met betrekking tot het vochtprobleem in de kelder, de zolderisolatie, de elektrische installatie, de trapleuning, het keukenraam en de verstoppingen in het toilet.

Op 24 oktober 2017 voerde de wooninspecteur een plaatsbezoek uit¹. Er werden gebreken vastgesteld aan de elektriciteitsinstallatie waardoor er een risico was op brand of elektrocutie, gebreken aan de gas- en stookinstallatie, gebreken aan het gebouw en er waren geen rookmelders. Naar aanleiding van deze vaststellingen kreeg de woning 85 strafpunten toebedeeld, waardoor deze ongeschikt was voor bewoning.

De beklagden werden op 14 december 2017 in kennis gesteld van de herstelvordering die werd opgesteld door Wonen Vlaanderen. Op 16 en 17 februari 2018 werd de nodige aanpassingen gedaan aan de woning.

Op 29 maart 2018 kwam de wooninspecteur opnieuw ter plaatse². Er werd vastgesteld dat er nog steeds een aantal gebreken waren aan de woning, onder meer vochtige keldermuren en-vloer, het onderste gedeelte van de keldertrap was rot en de verwarmingsketel was defect. De woning kreeg

1 Stuk 1 van het strafdossier

2 Stuk 6 van het strafdossier

ditmaal 43 strafpunten toegekend, waardoor deze nog steeds ongeschikt was voor bewoning.

Bij een hercontrole op 4 oktober 2018 werden geen gebreken meer vastgesteld. De dochter van partijen woonde ondertussen in de woning.

3 De beklagden stellen dat zij nooit bewust een woning ter beschikking hebben gesteld die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen. Zij werpen op dat de huurster ook verantwoordelijk is voor een aantal gebreken (o.a. voor het niet meer doorspoelen van het toilet in de badkamer, het niet (meer) voor handen zijn van een sleutel van de brievenbus en de voordeur, de gebroken ruit).

De klachten van de huurster zouden volgens de beklagden ingegeven zijn om via een onbewoonbaarverklaring van de woning, makkelijker een sociale woning te bekomen.

4 Zelfs indien de beklagden niet op de hoogte waren van alle gebreken in de woning en van de geldende wetgeving, dan betekent dit niet dat zij vrijuit gaan. De beklagden 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 beklagden de Wooncode uit gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid geschonden. Onachtzaamheid is noodzakelijk, maar volstaat.

De woning kreeg 85 strafpunten toegekend. Vanaf meer dan 15 strafpunten is de woning niet meer conform en komt deze in aanmerking om ongeschikt te worden verklaard. Zelfs als bepaalde gebreken te wijten zijn aan de huurster (bv. de gebroken ruit, het verlies van de sleutels), dan nog zijn de overige vastgestelde gebreken van die aard dat zij onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Dat de huurster, na de vaststellingen van de wooninspecteur, verder in de woning is blijven wonen en de herstellingswerken heeft bemoeilijkt, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur omtrent de kwaliteit van de woning en de staat waarin deze verhuurd werd.

De tenlastelegging is bewezen.

3.2 Straftoemeting

1 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 hebben de beklagden zich ondertussen in regel gesteld en de noodzakelijke werken laten uitvoeren. Zij brengen een proces-verbaal bij van de wooninspecteur van 22 oktober 2018 dat de woning thans voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten en de herstellenvordering zonder voorwerp is geworden.

Zij beschikken beiden over een blanco strafregister.

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

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

Dit betekent dat zij wel schuldig worden bevonden, maar dat er geen straf wordt opgelegd als zij tijdens de proeftermijn geen nieuwe feiten plegen waarvoor zij worden veroordeeld.

3.3 Verbeurdverklaring

1 Het Openbaar Ministerie heeft schriftelijk de verbeurdverklaring gevorderd van 13.750 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 beklaagden betwisten de vordering tot verbeurdverklaring en verwijzen naar het vonnis van de vrederechter van het eerste kanton Leuven van 21 juni 2018. De vrederechter veroordeelde hen tot het betalen van een schadevergoeding van 2.475 euro aan de huurster voor het mindergenot dat zij leed door de gebreken in de woning in de periode van 1 september 2017 tot mei 2018, zijnde 275 euro per maand x 9 maanden. De vrederechter oordeelde dat de diverse gebreken aan de woning en het nog beperkte bedrag van de huurachterstal, niet van aard waren om de ontbinding van de huurovereenkomst te verantwoorden.

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, het feit dat zij herstellingswerken hebben uitgevoerd en het tussengekomen vonnis van de vrederechter, acht de rechtbank het niet billijk om de verbeurdverklaring zoals gevorderd door het Openbaar Ministerie uit te spreken.

3.4 Kosten en vergoeding

De beklaagden worden hoofdelijk veroordeeld tot de kosten van het onderzoek en er wordt een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure³.

4 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.

³ Het bedrag hiervan wordt bepaald in het Koninklijk Besluit houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken

S UITSPRAAK

De rechtbank beslist na tegenspraak,

Op strafgebied

De rechtbank:

- Verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen.
- Schort de uitspraak van de veroordeling op voor [] en gedurende 3 jaar.
- Legt aan [] en [] elk een vergoeding op van 53,58 euro en veroordeelt hen hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering, voorlopig begroot op 283,55 euro.
- Zegt dat dit eindvonnis overeenkomstig artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode moet ingeschreven worden op de kant van de overgeschreven dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor van []

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 17 april 2019 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 griffier E. Van der Veken.

(get.) E. Van der Veken

(get.) F. Verstraete