

Griffier.: **CORRECTIONELE RECHTBANK LEUVEN**
1557
Parketnr.: **De openbare terechtzitting van 19 juni 2012**
LE66.RW.102800-11

In de zaak van het openbaar ministerie

en

2678 **DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93.
Eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester D. Muniz Espinoza loco meester P. Declercq, advocaat te Leuven.

TEGEN

2679 1. , vreemdeling afkomstig uit geboren te op
15 september 1962, wonende te
Beklaagde, op de zitting aanwezig en bijgestaan door meester B. Welkenhuysen,
advocaat te Lubbeek.

2680 2. vreemdeling afkomstig uit , geboren te
op , wonende te
Beklaagde, op de zitting aanwezig en bijgestaan door meester B. Welkenhuysen,
advocaat te Lubbeek.

1. De ten laste gelegde feiten

Beklaagd te : de eerste en de tweede als dader of mededader
overeenkomstig art. 66SW, minstens tussen 7 september 2011 en 10 december 2011
op het perceel gelegen te , eigendom van
en

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 van artikel 5, rechtstreeks verhuurd te hebben met het
oog op bewoning door

2. Procedure

2.1.

De rechtbank nam kennis van:

- de stukken van het onderzoek,
- de dagvaarding van beklaagden,

- de conclusie van de WOONINSPECTEUR,
- de stukken neergelegd door beklagden.

2.2.

De rechtbank hoorde :

- de WOONINSPECTEUR, vertegenwoordigd door haar raadsman,
- het Openbaar Ministerie in haar vordering,
- de beklagden in hun middelen van verdediging, bijgestaan door hun raadsman.

De rechtbank beslist op tegenspraak.

2.3.

De strafvordering is regelmatig en tijdig ingesteld en is ontvankelijk.

3. Bespreking van de ten laste gelegde feiten

Beklagden halen aan dat zij geen financiële middelen hebben om de zware herstellingswerken te verrichten. Ze stellen dat het een woning 'van zijn tijd' is en dat niemand ooit opmerkingen maakte alvorens de WOONINSPECTEUR kwam.

Uit de verslagen van de plaatsbezoeken blijkt dat de woning niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, zoals bepaald in artikel 5 van voornoemde wooncode en dat tevens bewoning werd vastgesteld. De vaststellingen van de WOONINSPECTEUR worden uiteengezet in het strafdossier en werden aan beklagden ook ter kennis gesteld. Deze vaststellingen zijn duidelijk. Hieruit blijkt dat de verhuurde woningen ongeschikt zijn tot het gebruik waartoe ze dienen, en onbewoonbaar blijken te zijn vermits er ernstige risico's voor de gezondheid en de veiligheid werden vastgesteld. De woningen beantwoorden niet aan de vereisten van artikel 5 van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

De feiten die ten grondslag liggen aan de tenlastelegging zijn bewezen lastens beide beklagden op grond van de objectieve elementen die het onderzoek hebben opgeleverd en die vervat zitten in het strafdossier.

Ter terechtzitting blijkt dat beklagden de feiten ook niet betwisten.

4. Straftoemeting

Het Openbaar Ministerie vordert een gevangenisstraf van 6 maanden met uitstel en een geldboete van 500 euro.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, met het eventueel strafrechtelijk verleden van beklagden en met hun persoonlijkheid.

Eerste beklaagde heeft geen correctionele voorgaande op diens strafregister. Tweede beklaagde heeft een blanco strafregister. De rechtbank meent dat beklaagden door huidige zaak voldoende verwittigd worden opdat herhaling zich niet zal voordoen.

Een straf dringt zich in de gegeven omstandigheden niet op. Bijgevolg wordt de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van drie jaar vanaf heden opgeschort jegens beide beklaagden. Beklaagden hebben ieder hun instemming hiermee betuigd.

De opschorting kan worden herroepen indien een nieuw misdrijf gepleegd wordt gedurende de proeftijd. In een dergelijk geval kan er toch nog een effectieve straf worden opgelegd voor deze feiten (zie artikel 13 van de wet van 29.6.1964).

Naast de veroordeling tot de kosten van het onderzoek, wordt 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.

5. De herstellvordering

Het feit dat het onroerend goed ten aanzien waarvan een herstellvordering wordt geformuleerd, eventueel wordt verkocht, doet voor de veroordeelden geen onmogelijkheid ontstaan om nog gevolg te geven aan de verplichting tot herstel, tenminste in zover dit herstel betrekking heeft op uit te voeren werken. De nieuwe eigenaar dient het opgelegde herstel te ondergaan en de eigendomsoverdracht verhindert niet dat de veroordeelden tot zodanig herstel overgaan.

De rechtbank die moet oordelen over een herstelmaatregel zoals bepaald in artikel 20bis Vlaamse Wooncode, onderzoekt de wettigheid ervan. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode. De rechter mag daarbij onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel (zie ook in die zin Cass. (2e k.) AR P.11.0312.N, 4 oktober 2011 (Wooninspecteur / G.J.V.A.) <http://www.cass.be> (10 oktober 2011), concl. DE SWAEF; Pas. 2011, afl. 10, 2129; T.Strafr. 2012, afl. 2, 90, noot VANDROMME, T).

De WOONINSPECTEUR vordert het herstel van 'alle gebreken'. Beklaagden maken zich zorgen over dergelijke vordering en stellen zich de vraag omtrent de uitvoerbaarheid hiervan bij eventuele betwisting (bv. voor de beslagrechter). Beklaagden stellen dat er bij dergelijke vordering steeds een nieuw gebrek kan bijkomen, dat de ene inspecteur misschien sneller vindt dat alle gebreken zijn weggewerkt dan de andere, volgende inspecteur, zodat het niet duidelijk is wanneer is voldaan aan de gevraagde uitvoering.

De WOONINSPECTEUR beschikt principieel in feite niet over de mogelijkheid om slechts een gedeeltelijk herstel te vorderen (gebonden bevoegdheid), wat niet wegneemt dat de rechtbank, zoals hoger reeds gesteld, moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de beoogde elementaire

veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode (zie ook hierover VANDROMME, T., De beoordeling door de rechter van een herstelvordering met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit: analogie met de principes inzake de herstelvordering ruimtelijke ordening of toch niet, T.Strafr. 2012, afl. 2, 91-97).

Hoewel het precies de bedoeling van de decreetgever lijkt te zijn geweest dat pas op het ogenblik van de uitvoering kan worden vastgesteld dat er geen gebreken meer zijn en dat de woning voldoet aan de vereisten van artikel 5, zodat het niet relevant is te preciseren welke gebreken precies hersteld moeten worden en het volstaat om de beklaagden te veroordelen tot het uitvoeren van werken om de woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten (zie memorie van toelichting Parl.St. VI.Parl. 2005-2006, nr. 672/1, p. 7 en Parl.St. VI.Parl. 2010-2011, nr. 854/1, p. 11), kan hierbij inderdaad de bedenking gemaakt worden naar de uitvoerbaarheid van dergelijke bepaling ingeval van latere betwisting.

Het verdient de voorkeur om de gebreken precies op te sommen om problemen en betwistingen, bijvoorbeeld een geschil voor de beslagrechter, in verband met de uitvoering te vermijden.

De herstelvordering geldt evenwel als bijzondere vorm van teruggave die streeft naar een integraal herstel wat inhoudt dat na de uitvoering van de werken geen gebreken meer mogen overblijven, ook de eventuele kleinere gebreken niet. Welke gebreken er precies hersteld moeten worden, moet blijken uit de vergelijking met het technisch verslag dat als bijlage bij de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode¹¹ en het Kamerdecreet¹² is gevoegd en dat de concretisering inhoudt van de decretaal vastgelegde basiskwaliteitsnormen. De WOONINSPECTEUR die ter plaatse gaat om de uitvoering van de herstelvordering vast te stellen en die controleert of de nodige werken werden uitgevoerd moet een met het technisch verslag conforme toestand kunnen vaststellen.

Nu de herstelvordering werd gemotiveerd vanuit de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereiste vermeld in artikel 5 van het bewust decreet en deze vereisten elementair zijn, moet de rechtbank de herstelvordering inwilligen. De herstelvordering is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De feitelijke en juridische grondslag van de herstelvordering is niet betwistbaar en de vordering is afdoende gemotiveerd.

De rechtbank veroordeelt beklaagden dan ook tot het wegwerken van de gebreken aan de bewuste woning op het perceel gelegen te eigendom van _____ en _____, in die mate dat deze woning voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereiste vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De rechtbank veroordeelt beklagde tot het uitvoeren van voornoemde werken binnen een termijn van 24 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis op straffe van een dwangsom.

De dwangsom is efficiënt om beklaagden ertoe te nopen de beslissing uit te voeren. Er wordt dienaangaande geen concrete betwisting opgeworpen en het blijkt ook noodzakelijk om een dwangsom te koppelen gezien beklaagden nog niet vrijwillig zijn overgegaan tot het uitvoeren van de noodzakelijke werke .

Het is in het belang van de maatschappij dat beklaagden zelf de herstelwerken die op hen rusten uitvoeren en het zijn beklaagden, en niet de overheid, die hiertoe principieel gehouden zijn, zodat het feit dat de overheid bij het stilzitten van beklaagden zelf tot uitvoering kan overgaan geen beletsel vormt voor het uitspreken van een dwangsom.

De grootte van de dwangsom wordt bepaald op 75 euro per dag vertraging hetgeen een bedrag uitmaakt dat voldoende is om de hoofdverbintenis af te dwingen.

Bijgevolg worden beklaagden veroordeeld tot het betalen van een dwangsom van 75 euro per dag vertraging in de iet-uitvoering van de genoemde herstelwerken binnen de gestelde termijn, met een maximaal te verbeuren dwangsom van 40.000 euro.

Het uitsluiten van de termijn bedoeld in artikel 1385 bis lid 4 gerechtelijk wetboek is voorbarig. Er wordt onvoldoende aangestood waarom dit bijkomend zou moeten worden opgelegd.

De rechtbank machtigt de WOONINSPECTEUR om ambtshalve in de uitvoering van de genoemde herstelwerken te voorzien in de plaats van beklaagde en op hun kosten i die beklaagden zelf niet vrijwillig overgaan tot het uitvoeren ervan binnen de bevolen termijn.

De gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad wordt niet aangevochten.

6. Toegepaste wettelijke bepalingen

Bij deze uitspraak past de rechtbank onder meer de volgende wettelijke bepalingen toe:

- art. 25-38-40 van het Strafwetboek
- art. 5- 20§1 al 1 - 20bis van het decreet d.d. 15 juli 1997
- art. 1-3-6 en 13 §1 van de wet 29 juni 1964
- art. 185-194-195 van het Wetboek van Strafvordering
- art. 1 van de wet van 5 maart 1952
- art. 28-29 van de wet van 1 augustus 1985
- art. 91, tweede alinea -148-149 van het K.B. van 28 december 1950
- art. 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken

UTSPRAAK

De rechtbank doet uitspraak in eerste aanleg e op tegenspraak.

OP STRAFRECHTELIJK VLAK

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de feiten die ten grondslag liggen aan de tenlastelegging bewezen lastens beide beklaagden.

De rechtbank gelast ten aanzien van ieder van de beide beklaagden de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gedurende een periode van drie jaar vanaf heden.

De rechtbank legt aan ieder van de beide beklaagden afzonderlijk een vergoeding van 32,27 euro op.

De rechtbank veroordeelt beklaagden in solidum tot de gerechtskosten, inclusief de kosten van overschrijving en kantmelding in de registers van het hypotheekkantoor, tot op heden begroot op 157,51 euro.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank veroordeelt beklaagden tot het uitvoeren van alle werken waardoor het pand, gelegen te _____, kadastraal gekend te _____, eigendom van beklaagden, voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereiste vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De rechtbank veroordeelt beklaagden tot het uitvoeren van voornoemde werken binnen een termijn van 24 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis, op straffe van een dwangsom van 75 euro per dag vertraging in de niet-uitvoering van de genoemde herstelwerken binnen de gestelde termijn, met een maximaal te verbeuren dwangsom van 40.000 euro.

De rechtbank machtigt de WOONINSPECTEUR om ambtshalve in de uitvoering van de genoemde herstelwerken te voorzien in de plaats van beklaagden en op hun kosten indien beklaagden zelf niet vrijwillig overgaan tot het uitvoeren ervan binnen de bevolen termijn.

De rechtbank verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

OVERSCHRIJVING EN INSCHRIJVING

De rechtbank zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor van

De rechtbank zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven 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 WERD UITGESPROKEN in de openbare terechtzitting van de achttiende kamer op de hierboven aangeduide datum waar tegenwoordig waren:
mevrouw E. VANDERSTRAETEN, rechter
mevrouw W. VANVELTHOVEN, substituut-procureur des Konings
mevrouw A. VERVLOESSEM, griffier

(get.) A. VERVLOESSEM

(get.) E. VANDERSTRAETEN