



Vonnisnummer / Griffienummer
2018/229
Repertoriumnummer / Europees
2018/273 2018/274
Datum van uitspraak
26 januari 2018
Naam van de eerste beklagde
Systeemnummer parket
15RL20258
Dossiernummer
15L020257

rechtbank van eerste
aanleg Leuven
correctionele zaken,
Kamer 21

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings K. Everaerts

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

geboren te op
van Belgische nationaliteit
wonende te
vertegenwoordigd door Vanderweyden Ellen, advocaat te Tienen

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6/93
elser tot herstel,
vertegenwoordigd door Meester Scheerlinck Lien, advocaat te Hoegaarden loco Declercq Philippe, advocaat te Hoegaarden

BEKLAAGDE(N) :

273 KBO nr. met maatschappelijke zetel gevestigd te

vertegenwoordigd door Dillen Tom, advocaat te Geel.

274

geboren te op
van Belgische nationaliteit
wonende te
die persoonlijk verschijnt.

1 TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader overeenkomstig art 66 van het strafwetboek

A. , op het perceel gelegen te te

Minstens in de periode van 20 augustus 2014 tot 19 november 2015,

De eerste en de tweede t,

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 2091 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.
Verhuur van 2 woningen in het pand op voormeld adres, onder meer aan
en

B. Tienen, op het perceel gelegen te _____, te _____, € _____

Minstens in de periode van 20 augustus 2014 tot 19 november 2015,

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. Verhuur van 3 woningen in het pand op voormeld adres, onder meer aan _____ en _____

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En eerste beklagde _____

*wegens de tenlastegging A zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 17.450 € (i.e. huur _____ 7 maanden x 515 euro = 3.605 euro + 8 maanden x 615 euro = 4.920 euro = in totaal 8.525 euro; huur _____ : 15 maanden x 595 euro = 8.925 euro).

*wegens de tenlastegging B zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 26.550 € (i.e. huur _____ 15 maanden x 595 euro = 8.925 euro; huur _____ : 15 maanden x 605 euro = 9.075 euro; huur _____ 15 maanden x 570 euro = 8.550 euro).

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de zitting van 3 november 2017.

De bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taafgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de beide beklagden, waarbij de beklagde _____ werd vertegenwoordigd door haar advocaat en verscheen in persoon, de burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door haar advocaat en de wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn advocaat.

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 tweede beklaagde is afgevaardigd bestuurder van de , zijnde de eerste beklaagde. Deze laatste is de eigenaar van de beide panden waarop de huidige dagvaarding betrekking heeft.

De beklaagden werden gedagvaard als mededader in deze zaak.

De incriminatie-periode die werd weerhouden in de dagvaarding loopt van 20 augustus 2014 tot 19 november 2015.

3.1.1.1

Het pand, gelegen te onderverdeeld in 2 woonentiteiten

Op 7 januari 2015 werd een eerste vaststelling gedaan door de wooninspectie, en dit van de beide woningen met nummering en . Aan deze vaststellingen werd een technisch verslag en een fotoreportage gevoegd.

was de huurder van woning

Als gevolg van de verrichte vaststellingen werd aan de woonentiteit 75 strafpunten toegekend.

Op 4 mei 2015 werd een tweede vaststelling gedaan door de wooninspectie. Op het ogenblik van deze vaststelling was de woning niet bewoond en bewoonde ondertussen de woning

Op 19 november 2015 is een inspecteur van de lokale politie ter plaatse gegaan om vaststellingen te doen. Aan dit proces-verbaal werden foto's gevoegd.

Op 5 juli 2016 werd op verzoek van nogmaals ter plaatse gegaan om vaststellingen te verrichten. De woning kreeg in totaal 38 strafpunten, de woning werd ook onderzocht maar deze woonentiteit vertoonde geen inbreuken meer. Het gebouw zelf kreeg nog 4 strafpunten.

3.1.1.2

Het pand gelegen te onderverdeeld in 3 woonentiteiten.

Op 7 januari 2015 werd een eerste vaststelling gedaan door de wooninspectie. Het gebouw kreeg een totaal van 12 strafpunten, de woning kreeg een totaal van 43 strafpunten.

Op 19 november 2015 is een inspecteur van de lokale politie ter plaatse gegaan om vaststellingen te doen. Aan dit proces-verbaal werden foto's gevoegd.

Op 26 januari 2017 werd op verzoek van nogmaals ter plaatse gegaan om vaststellingen te verrichten. De woning kreeg 76 strafpunten, geen strafpunten werden er toegekend voor het gebouw.

3.1.1.3

Wat de beide panden betreft, werd een herstellvordering geformuleerd.

3.1.2

De vaststellingen die hierboven werden beschreven met verwijzing naar 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.

De materialiteit van de feiten staat vast, weliswaar binnen de termijn van de vaststellingen, dus in de periode van 7 januari 2015 tot 19 november 2015. Omtrent de periode 20 augustus 2014 tot en met 6 januari 2015 werden geen vaststellingen gedaan.

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 verbeteringswerken uit te voeren, er wordt echter niet aangetoond dat alle verbeteringswerken werden uitgevoerd zodat de woonentiteiten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

3.1.3

Toepassing van artikel 5 SW- 66 SW?

Artikel 5 SW bepaalt in het eerste en tweede lid:

'Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verbond 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 eerste beklagde , waarbij deze voor rekening van deze vennootschap zijn gepleegd.

Zelf geeft aan dat zij werd opgericht met als maatschappelijk doel projectontwikkeling voor nieuwbouw van individuele woningen of voor renovatiewerken, verhuur van eigen of geleased residentieel vastgoed, verhuur van al dan niet gemeubelde appartementen en huizen.

Uit artikel 5 SW volgt dat de rechtbank een rechtspersoon enkel strafrechtelijk verantwoordelijk kan stellen voor een misdrijf wanneer hij bij die rechtspersoon de aanwezigheid van het voor dat misdrijf vereiste materieel en moreel bestanddeel vaststelt, zodat de schuldigverklaring van een rechtspersoon als deelnemer aan een misdrijf in de zin van artikel 66 SW dan ook vereist dat de

rechtbank bij die rechtspersoon vaststelt dat hij een positieve daad van deelneming aan dat misdrijf of een als zodanig geldend verzulm heeft gepleegd, als materieel misdrijfbestanddeel, en dat hij heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet of onachtzaam is geweest, als moreel misdrijfbestanddeel. (Cassatie, 29 december 2015, A.R. nr. P.14.1169.N)

In welke mate de eerste beklaagde een positieve daad van deelneming zou hebben gesteld aan de feiten die ten laste worden gelegd, wordt niet aangetoond. Ook wordt er geen gekwalificeerde onthouding in hoofde van aangetoond. Het louter stilzitten en via huurgelden het voordeel achteraf halen uit het misdrijf, levert niet het bewijs op van een onthouding die enkel zou kunnen worden uitgelegd als een positieve aanmoediging tot het plegen van de feiten die ten laste worden gelegd.

Deze eerste beklaagde wordt dan ook vrijgesproken voor de feiten die ten laste worden gelegd.

Uit de vaststellingen die werden verricht, blijkt dat de tweede beklaagde de feiten uit onachtzaamheid heeft begaan. De huurovereenkomsten werden door deze beklaagde getekend, deze nam initiatief tot het uitvoeren van de verbeteringswerken én nodigde ook de wooninspectie uit tot hercontrole.

De tweede beklaagde heeft als verantwoordelijke voor de verhuur een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd door niet te controle of de woonentiteiten wel voldeden aan de woonkwaliteitsnormen. Als verantwoordelijke wist of behoorde hij te weten dat de woonentiteiten niet voldeden aan de in de Vlaamse Wooncode gestelde normen. De staat van het verhuurde pand diende regelmatig gecontroleerd te worden.

Geen overmacht in zijn hoofde wordt aannemelijk gemaakt.

3.2 Straftoemeting

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

De tweede beklaagde heeft een zeer beperkt strafrechtelijk verleden.

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 maatschappelijk kwetsbare bewoners schade toegebracht.

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

3.3 Kosten, bijdrage en vergoeding

De tweede beklaagde wordt veroordeeld tot de kosten.

De tweede 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 tweede 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 haar vordering tot bijzondere verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen werd gesteld ten aanzien van Rekening houdend met de vrijspraak van deze eerste beklagde is deze vordering zonder voorwerp.

4 BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van is tijdig en regelmatig ingesteld voor zover zij gericht is ten overstaan van de tweede beklagde Deze rechtbank is niet bevoegd te oordelen omtrent haar vordering die zij richt ten aanzien rekening houdend met de vrijspraak van deze laatste.

Het staat vast dat de weerhouden feiten in hoofde van schade hebben veroorzaakt.

Of de door haar geformuleerde huurgelden, schade uitmaken die in oorzakelijk verband staan met de weerhouden feiten ten aanzien van de tweede beklagde, wordt niet aangetoond. Het is immers niet maar die de verhuurder was van de woonentiteit aan Ten aanzien van de tweede beklagde kan dan ook geen teruggave worden gevraagd.

De rechtbank oordeelt dan ook in billijkheid en kent in hoofde van een vermengde materieel-morele schadevergoeding toe van 800 euro.

De rechtbank kent daarbij de basisrechtsplegingsvergoeding toe.

5 DE VORDERING TOT HERSTEL

5.1.

De vordering tot herstel, zoals deze werd geformuleerd, met betrekking tot het pand gelegen te kadastraal gekend als is noodzakelijk.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond ten overstaan van de tweede beklagde

De herstellvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de tweede beklagde 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 tweede beklagde 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 rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 25.000 euro.

De tweede beklagde 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.

5.2

De vordering tot herstel, zoals deze werd geformuleerd, met betrekking tot het pand gelegen te

wordt gevorderd om aan de woonentiteit, gesitueerd op de gelijkvloers van het goed een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de VCRO, hetzij deze woonentiteit te slopen, tenzij de sloop wordt verboden op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Op 28 januari 2016 heeft de deputatie van Vlaams-Brabant de aanvraag tot functiewijziging van deze woonentiteit van handels- naar woongedeelte vergund onder voorwaarden, waarbij 1 van de voorwaarden de installatie van rookmelders betrof. Hieromtrent werd er blijkbaar nog geen hercontrole uitgevoerd.

De rechtbank kan enkel oordelen of de wooninspecteur in redelijkheid is kunnen komen tot de beslissing een bepaalde wijze van herstel te vorderen. De rechtbank kan die beslissing maar marginaal toetsen en de herstellenvordering enkel afwijzen als ze kennelijk onredelijk is.

De tweede beklagde gaf aan dat deze rookmelders werden geplaatst.

Nazicht op de installatie van rookmelders kan volstaan. De door de wooninspecteur gevorderde herstelmaatregel is dan ook kennelijk onredelijk.

De herstellenvordering met betrekking tot deze woonentiteit wordt dan ook afgewezen wegens kennelijk onredelijk.

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.
- 1382 B.W.

7 UITSpraak

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

OP STRAFGEBIED

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

De rechtbank spreekt de eerste beklagde vrij van de feiten onder de tenlasteleggingen.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen bewezen, in de periode van 7 januari 2015 tot 19 november 2015, lastens de tweede beklagde en veroordeelt deze tweede beklagde hiervoor tot een geldboete van 1.500 euro meer 50 opdecimen gebracht op 9.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verplicht de tweede beklagde tot betaling van een bijdrage van 25 euro, met 70 opdecimen gebracht op 200 euro.

De rechtbank legt aan de tweede beklagde 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 zonder voorwerp, rekening houdend met de vrijspraak van de eerste beklagde

De rechtbank veroordeelt de tweede beklagde tot de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en begroot op de som van 56,01 euro

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank beveelt de tweede beklagde aan het pand, gelegen te kadastraal gekend als 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 tweede 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 ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en zij ook gerechtigd zijn de kosten hiervoor te verhalen op de tweede beklagde, waarbij zij ook gemachtigd worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op de tweede beklagde

De rechtbank veroordeelt de tweede 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 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn én in zover huidig vonnis vooraf werd betekend, met een maximum van 25.000 euro met toepassing van artikel 1385 Ger.Wb..

De rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 25.000 euro.

De rechtbank wijst de vordering tot herstel, zoals deze werd geformuleerd, met betrekking tot het pand gelegen te kadastraal gekend als , met betrekking tot de woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping, af omdat deze vordering kennelijk onredelijk is.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen omtrent de schadevordering van ten aanzien van de eerste beklagde

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

De rechtbank veroordeelt de tweede beklagde tot betaling aan van een vermengde materieel-morele schadevergoeding van 800 euro, vergoedende intrest inbegrepen tot heden, waarna de gerechtelijke intrest tot de dag van gehele betaling.

De rechtbank veroordeelt de tweede beklagde tot betaling aan van een basisrechtsplegingsvergoeding van 480 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 26 januari 2018 door de rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken (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 C. Broos, griffier

(get.) C. Broos

(get.) K. Gerets