Griffienummer
1007 / 2019
Inzake OM /
1) 2)
Datum van uitspraak
29.10.2019.
Notitienummer parket
Rolnummer 19T000199

Rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren, sectie correctioneel

Vonnis

11e kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van :

HET OPENBAAR MINISTERIE :

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan, nr. 88 bus 22, in zijn hoedanigheid van 'eiser in herstel'.

- Ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaten bij de balie

BEKLAAGDEN :

1404

1) , geboren te op en wonende te van Belgische nationaliteit.

- Ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie .

1405

2) , geboren te op zonder gekende woon- of verblijfplaats in het Rijk wonende te van Spaanse nationaliteit

- Ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij de balie .

1. **INHOUD TENLASTELEGGINGEN :**

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

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 een woning gelegen te
gekadastreerd als , eigendom van
en , ingevolge akte van aankoop van 09/12/1992 verleden door notaris

te in de periode van 1 januari 2017 tot en met 15 oktober 2017
door ,

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 03.06.2019.
Ref.: 7.
Bedrag : 230,00 euro.
De Adviseur,
(Get.)

2.PROCEDURE ;

Gezien het bevel van dagvaarding, rechtsgeldig aan beklaagden betekend.

De zaak werd behandeld tijdens de openbare zitting van 01.10.09.2019 waarop werden gehoord :

- Mr. , voornoemd, in zijn middelen en eis namens 'DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST' qq. eiser in herstel en in zijn verwijzing naar zijn eerder neergelegde syntheseconclusie.

- Het openbaar ministerie in haar uiteenzetting van de zaak en in haar vordering, bij monde van dhr.

- Mr. , voornoemd, in zijn verdedigingsmiddelen namens de beide beklaagden en in zijn verwijzing naar zijn eerder meegedeelde besluiten.

Men sprak de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van het geding.

De strafvordering is ontvankelijk.

3. BEOORDELING:

I. Voorafgaand

De dagvaarding werd overgeschreven in de registers van het kantoor Rechtszekerheid onder de referte

De strafvordering is ontvankelijk.

De herstelvordering werd ingeleid bij het openbaar ministerie bij brief van 8 januari 2018. De herstelvordering is ontvankelijk. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich bij deze herstelvordering aangesloten zoals beslist in de zitting van 22 januari 2018.

Er werd door de aanwezige meerderjarige bewoners toelating tot huiszoeking gegeven (toelatingsformulier ondertekend door drie personen). De huiszoeking gebeurde regelmatig.

Het kwestieuze pand behoort in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap, die tussen beklaagden bestaat zodat zij terecht in de hoedanigheid van dader/mededader worden vervolgd.

II. Beoordeling van de tenlastelegging

Beklaagden worden ervan beticht zich als dader/mededader schuldig te hebben gemaakt aan het verhuren/ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

Blijkens de gegevens van het strafdossier ontving de wooninspecteur op 16 november 2017 een klacht over krotverhuur met betrekking tot een woning te , . Op 4 december 2017 bracht de wooninspecteur een bezoek ter plaatse. De controle resulteerde in 39 strafpunten voor de gebreken met betrekking tot het gebouw en 178 punten op het technisch verslag voor de gebreken met betrekking tot de woning. De gebreken worden uitvoerig omschreven in het aanvankelijk proces-verbaal. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners werd het pand onbewoonbaar verklaard.

Voor de woning werd een huurcontract afgesloten tussen enerzijds en anderzijds beklaagden. De woning werd bewoond door zes personen. verklaarde de woning te huren sedert januari 2017. Beklaagden zegden de huur op met ingang van

1 november 2017, opzegtermijn eindigend op 31 januari 2018. Aan de opzegbrief werd een bijlage gevoegd met een motivering voor de opzeg (3 bladzijden).

De wijkagent, die de woonstcontrole deed naar aanleiding van de aanvraag tot inschrijving door , acteerde in een proces-verbaal dat tijdens voornoemde woonstcontrole door hem werd vastgesteld dat de woning zich in zeer slechte staat bevond, de bovenverdieping in het geheel niet bruikbaar en volledig onbewoonbaar was. De toestand van de benedenverdieping werd door de wijkagent omschreven als 'in slechte staat en vochtig'. huurde de woning omdat hij bij hoogdringendheid de echtelijke woonst diende te verlaten samen met zijn kinderen. De sociale politie bevestigde ten overstaan van de wijkagent dat zich in een vechtscheiding bevond en dringend nood had aan een nieuwe woonst omdat de fysieke en psychische toestand van hemzelf en zijn kinderen in gevaar kwamen. Omdat van een invaliditeitsuitkering leefde, was er geen groot budget voor het huren van een woning. Onmiddellijk gingen OCMW en het Sociaal Verhuurkantoor op zoek naar een andere, meer geschikte, woning voor en zijn gezin, dat hen uiteindelijk kon aangeboden worden op 4 januari 2018. Tussentijds lichtte het diensthoofd stedenbouw van de gemeente de wooninspecteur in van de omstandigheden waarin en zijn gezin leefden. Dit is de klachtbrief van 16 november 2017. Deze klacht gaf dan aanleiding tot de controle van de wooninspectie op 4 december 2017.

Na het vertrek van het gezin werd de woning niet meer verhuurd.

Beklaagde maakte een schriftelijke verklaring over aan de politie. Hij stelt dat via een aangetrouwde schoonzus, , had aangedrongen op de verhuur van kwestieuze woning gelet op zijn persoonlijke situatie waaraan dringend moest verholpen worden. Beklaagde zou aan hebben meegedeeld dat dit niet mogelijk was omdat de woning niet in orde was : de nutsvoorzieningen waren gebrekkig en het huis moest worden opgeruimd. zou zich dan bereid hebben verklaard om zelf de nodige opruimingen te doen en de nutsvoorzieningen te herstellen. Beklaagden zijn dan gezwicht en hebben een 'aangepast huurcontract met bepaalde voorwaarden' opgesteld. Er werd geen huurwaarborg gevraagd omdat het equivalent van het bedrag diende aangewend te worden voor het herstel van de nutsvoorzieningen. Vanaf september 2017 kwamen er vele klachten over Buren stoorden zich aan voortdurend nachtlawaai en ruzies op straat. Er woonden meer mensen in het huis dan bij aanvang van de huur. Daarom beslisten beklaagden het huurcontract op te zeggen. Op dat ogenblik zou er ook al een huurachterstal zijn geweest. Het opzeggen van de huurovereenkomst zou tot wraakgevoelens hebben geleid bij die vervolgens beklaagden bedreigde. Bij ontvangst van de sleutel zijn

beklaagden ter plaatse poolshoogte gaan nemen. Voornamelijk het achtergelaten afval viel beklaagden in negatieve zin op. Beklaagde liet aan het strafdossier foto's voegen van voornoemde woning in de staat waarin deze zich zou bevonden hebben in november 2015. De gevoegde foto's vermelden geen datum.

werd verhoord. Zij verwees naar haar echtgenoot, , als bemiddelaar bij het afsluiten van de huurovereenkomst. had een relatie met de vrouw van en zorgde ervoor dat naar de voornoemde woning kon verhuizen. bevestigde wel dat het pand een 'vervallen krot' was. wilde er niettemin gaan wonen omdat hij de intentie had de woning te renoveren samen met . Bovendien kon nergens anders naartoe.

verwees in zijn geschreven verklaring op zijn beurt opnieuw naar als bemiddelaar bij de huurovereenkomst. Volgens hem had de ganse woning afgebroken en waren verschillende problemen te wijten aan zelf.

, een vriendin van die tijdelijk bij hem inwoonde, stelde een schriftelijke verklaring op, gevoegd aan het strafdossier, waarin zij de goede staat van de woning benadrukt.

***

Het misdrijf van krotverhuur, zoals strafbaar gesteld door artikel 20§1, al.1 Vlaamse Wooncode vereist een materieel en een moreel element.

Het materieel element heeft betrekking op de constitutieve bestanddelen van het misdrijf en zijn de volgende :

- er moet sprake zijn van een woning;
- de betrokken woning voldoet niet aan de woningkwaliteitsnormen;
- de betrokken woning wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

De materialiteit van het misdrijf blijkt uit :

- de vaststellingen van de wooninspecteur zoals vervat in het aanvankelijk proces-verbaal, die gelden tot het bewijs van het tegendeel, tegenbewijs dat niet geleverd wordt. Overigens, de vaststellingen als zodanig worden niet betwist door beklaagden;

- de afgesloten huurovereenkomst die aan het strafdossier werd gevoegd;
- de verklaring van en de schriftelijke verklaring van beklaagde

Het moreel element voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen zijn opgenomen, vereist minstens onachtzaamheid, doch dit volstaat. Dit wil zeggen dat het volstaat dat in casu de verhuurders, een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning hebben verhuurd.

Echter, in onderhavig geval hebben de verhuurders zelfs onmiskenbaar wetens en willens de kwestieuze gebrekkige woning verhuurd. Dit blijkt uit de bewoordingen zelf van de afgesloten huurovereenkomst, namelijk :

- onder artikel 5 werd de bepaling opgenomen dat op de normale huurprijs een korting wordt toegestaan van 370,00 euro wegens 'de slechte staat van de woning';
- onder de afdeling 'B. Bijzondere bepalingen inzake de huurprijs' vermeldt artikel 2 dat de verhuurder om de drie jaar de huurprijs kan verhogen wanneer op kosten van de verhuurder werken werden uitgevoerd waardoor de normale huurwaarde tenminste 10% hoger is dan de huurprijs die op dat ogenblik eisbaar is 'tenzij het ging om werken op verzoek van de huurder die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid';
- in artikel 7 van diezelfde overeenkomst werd een bepaling opgenomen dat er geen huurwaarborg dient betaald te worden omdat de huurder er zich toe verbindt de nodige renovaties/herstellingen uit te voeren.

Beklaagden kunnen dus geen redelijke betwisting voeren over de gebrekkige/slechte toestand van de woning die zij hebben verhuurd aan en dit reeds bij aanvang van de huur. De door hen opgenomen en aanvaarde bepaling in de huurovereenkomst met betrekking tot het in overeenstemming brengen van de woning met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid is alleszeggend en sluit naadloos aan bij de vaststellingen van de wooninspecteur.

Niettemin heeft de slechte staat van de woning de verhuurders/beklaagden er niet van weerhouden de woning alsnog te verhuren. Dat de huurder en/of een derde op de huur heeft aangedrongen levert in hoofde van de verhuurders geen rechtvaardigings- of schulduitsluitingsgrond op, die beklaagden als zodanig ook niet expliciet aanvoeren. Lopende de huurovereenkomst kregen beklaagden dan klachten van buren over nachtlawaai en ruzies op straat door hun huurders; doch deze gegevens zijn zonder invloed op de tenlastelegging.

De motivatie die aan de opzegbrief werd gehecht heeft voornamelijk betrekking op vuilnis en afval dat zich in en rondom de verhuurde woning zou opstapelen, doch gelet op de slechte staat van de woning die reeds gekend was bij aanvang van de huur en de vaststellingen van de wooninspecteur in december 2017 - vaststellingen die structurele tekortkomingen aan de kaak stellen en die vreemd zijn aan het achterlaten van afval en/of alleszins dat probleem overstijgen - is de gevoegde motivatie niet relevant voor de beoordeling van de tenlastelegging.

III. Strafmaat

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen verklaarde tenlastelegging, de relatief korte duur van de krotverhuur, de maatschappelijke impact, de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit het strafdossier en hun gunstig strafrechtelijk verleden.

De bewezen verklaarde tenlastelegging is ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar vermits verhuring van onbewoonbare panden een ernstige inbreuk betekenen op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit en ook aanleiding kan geven tot misbruiken door de verhuurders.

Gelet op het persoonlijk profijt dat beklaagden nastreefden door het plegen van het misdrijf, is de rechtbank van oordeel dat het opleggen van enkel een geldboete, doch van een zekere omvang en zoals hierna bepaald, een gepaste straf uitmaakt.

IV. Verbeurdverklaring

Ter terechtzitting lichtte het openbaar ministerie haar schriftelijke vordering inzake de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen toe.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring lastens beklaagden van een illegaal vermogensvoordeel gelijk aan 10 maanden huur minus twee maanden niet-betaalde huur (achterstal).

De door het openbaar ministerie voorziene – en correcte, zelfs minimale - incriminatieperiode dient als basis voor de berekening van het vermogensvoordeel dat inderdaad gelijk is aan de maandelijkse huurprijs van 350,00 euro in de mate dat ze daadwerkelijk werd ontvangen. Het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet, is illegaal en de daaruit voortvloeiende opbrengsten zijn

illegale vermogensvoordelen die verbeurd dienen verklaard te worden. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat verhuurders van krotwoningen in het bezit zouden kunnen blijven van de winsten verkregen uit het bewezen verklaard misdrijf.

Het vermogensvoordeel dient per beklaagde gespecifieerd te worden.

Gelet op het gelijkaardig aandeel van ieder van de beklaagden in de eigendom van de woning en de ontvangen huurgelden, wordt in hoofde van ieder van de beklaagden een vermogensvoordeel verbeurd verklaard van 1.400,00 euro.

V. Herstelvordering

De herstelvordering van de wooninspecteur, inspectie , werd gesteld bij brief van 8 januari 2018. Hierbij heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente zich aangesloten bij brief van 24 januari 2018.

De herstelvordering is gemotiveerd met het oog op de naleving van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

De gebreken werden vermeld in de herstelvordering en betreffen de overname van de vaststellingen in het aanvankelijke proces-verbaal van de wooninspectie.

In de herstelvordering maakt de Wooninspecteur gewag van de onmogelijkheid om renovatie-verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren gelet op de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de Wooninspecteur moet aan het pand ofwel een andere bestemming worden gegeven ofwel dient het pand te worden gesloopt.

De Wooninspecteur merkt verder op dat de herstelvordering niet verhindert dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen, wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het alsdan vergund pand integraal te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Echter, beklaagden leggen geen stukken voor van een ondertussen bekomen stedenbouwkundige vergunning en/of volledig herstel van de gebreken.

Derhalve wordt de herstelvordering ingewilligd in zoverre zij hetzij de sloop hetzij een andere bestemming voor het pand beoogt.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis.

Een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging wordt opgelegd mits dit het enige middel blijkt te zijn om het herstel te bekomen.

De maatregel wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard gelet op de bijzondere motivatie vanwege de wooninspecteur terzake.

4. **TOEGEPASTE WETTEN :**

Wetboek van rechtspleging in strafzaken: 194, 185.
Strafwetboek: 40, 42-43, 43 bis, 66.
artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
Art. 8 van de Wet van 29.6.1964 gew. bij art. 4 van de Wet van 10.2.1994.
Wet van 13.4.2005.
Wet van 15.6.1935: art. 11, 12, 14, 23, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41.
De wetsbepalingen zoals vermeld in de geding inleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK :

De Rechtbank beslist op tegenspraak.

Verklaart eerste beklaagde en tweede beklaagde schuldig aan de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding en veroordeelt ieder van hen tot een geldboete van 500,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen gebracht op 4.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen;

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging aan ieder van de beklaagden voor de helft van de opgelegde geldboete, namelijk voor 250,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen gebracht op 2.000,00 euro en dit gedurende drie jaar;

Verklaart verbeurd lastens ieder van de beklaagde bij equivalent op grond van de artikelen 42,3° en 43 bis SW de vermogensvoordelen die beklaagden hebben bekomen ingevolge de bewezen verklaarde tenlastelegging en die in hoofde van ieder van de beklaagden begroot wordt op 1.400,00 euro;

Verplicht beide beklaagden bij toepassing van artikel 29 van de Wet van 01.08.1985, gewijzigd bij de Wet van 22 april 2003, het K.B. van 19 december 2003, het K.B. van 31 oktober 2005 en de artikelen 2 en 3 van de wet van 28 december 2011, tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op ieder 200,00 euro, bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders, ingesteld bij artikel 28 van de Wet van 01.08.1985.

Legt aan beide beklaagden overeenkomstig artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28.12.1950, houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van ieder 54,76 euro.

Verplicht de beide beklaagden om bij wijze van bijdrage ten bate van het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand een bedrag te betalen van ieder 20 euro.

Verwijst de beide beklaagden, gelet op ieders aandeel in de feiten, ieder tot de helft van de kosten van de strafvordering tot op heden in totaal begroot op 273,08 euro.

Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur en waarbij zich aansluit het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente , ontvankelijk en beveelt hetzij de herbestemming volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex van de woning gelegen te hetzij de sloop van deze woning tenzij deze verboden is en dit alles binnen een hersteltermijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van voornoemde hersteltermijn;

Zegt voor recht dat de termijn van herstel geen termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom is;

Zegt voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het toekennen aan beklaagden van een bijkomende termijn in de zin van artikel 1358 bis, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek;

Machtigt de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente om – bij gebreke aan uitvoering door beklaagden zelf – ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van beklaagden op grond van artikel 20 bis §§7 en 8, alsook artikel 17 bis §2 Vlaamse Wooncode;

Verklaart de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad.

Zegt dat, van zodra dit vonnis kracht van gewijsde heeft bekomen, melding dient te worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid onder ref. .

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen cfr. art. 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare zitting van de 11° kamer uitgesproken op negenentwintig oktober tweeduizend negentien door mevr. , alleenzetelend rechter in de rechtbank van eerste aanleg te Limburg, afdeling Tongeren, met bijstand van aang. Griffier (art. 330 ter Ger.W.) , waar verder aanwezig was het lid van het openbaar ministerie zoals vermeld in het Pro Justitia van uitspraak.