AFSCHRIFT

Griffienummer 000187 / 2018
Repertoriumnummer 2018 / 225
Datum van uitspraak 30 januari 2018
Notitienummer parket HA66.RW.101900-15

Rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel,

Vonnis

13e kamer

Aangeboden registratie op
Niet te registreren

INZAKE

293 **DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, met diensten gevestigd te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node), Koning Albert II-laan 19 bus 22.

Vertegenwoordigd door mr. C. Lemache, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60.

EN HET OPENBAAR MINISTERIE

TEGEN BEKLAAGDE

294 , geboren te op , wonende te , Belgische.

Bijgestaan door mr. R. Corthouts, advocaat te 3511 Hasselt-Kuringen, Kuringenstraat 11.

TENLASTELEGGINGEN

<u>Verdacht van:</u>

Te

A. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld bij artikel 20 §1 al 1 van het Decreet dd. 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

als verhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt

een pand, gelegen te kadastraal gekend onder zijnde een halfopen bebouwing bestaande uit twee bouwlagen onder de kroonlijst met een hellend dak, onderverdeeld in twee woonentiteiten, te weten het gelijkvloers (woning nr. en de 1ste en 2de verdieping (woning nr.), in naakte eigendom toebehorende aan : doch met als

vruchtgebruikster, voor bewoning ter beschikking te hebben gesteld terwijl dit gebouw en de woonentiteiten volgens de detailbeschrijving in de hierna bepaalde processen-verbaal niet voldeden aan de hoger beschreven normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, te weten:

I. Van 1 augustus 2013 tot en met 21 april 2016

de woning met nummer zoals omschreven in:

- het Besluit tot onbewoonbaarverklaring vanwege de Burgemeester van Hasselt dd. 12 maart 2013 (bijlage 1 aan PV HA.66.RW.101906/15),

- het PV HA.66.RW.101900/15 dd. 18 augustus 2015 en

- het PV HA.66.RW.101905/15 dd. 22 maart 2016

II. Op 1 september 2015

de woning met nummer zoals omschreven in PV HA.66.RW.101901/15 dd. 1 september 2015

Teneinde na toepassing van de strafwet, op vordering van de wooninspecteur (namens het Vlaamse Gewest) en/of het college van burgemeester en schepenen conform artikel 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, tevens **voor wat betreft de woning** met **nummer** het herstel te bevelen, uitvoerbaar binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, te weten:

- te bevelen dat aan het pand werken dienen uitgevoerd om dit te laten voldoen aan de vereisten en normen, dit impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand waardoor dit volledig aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet

- over te gaan tot veroordeling tot een dwangsom van 150 euro per dag bij niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn

- de wooninspecteur te machtigen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien voor het geval de overtreder in gebreke blijft om de bevolen werken zelf uit te voeren, waarbij de wooninspecteur tevens gemachtigd wordt om de kosten, zoals bedoeld in artikel 17bis, §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde

- de uitspraak over de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren

***** ***** *****

Overgeschreven op het hypotheekkantoor te | : op :
nr. | | en ambtshalve ingeschreven.
Ontvangen : 220,00 euro. De Bewaarder (get.) |

***** ***** *****

PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 02.01.2018.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde

- het openbaar ministerie, dhr. E. Steyls, substituut procureur des Konings, in zijn vordering;
- beklaagde | , ter zitting vertegenwoordigd door haar raadsman mr. Corthouts, in haar middelen van verweer;
- eiser in herstel, de wooninspecteur van het Vlaams Gewest, ter zitting vertegenwoordigd door haar raadsman mr. Lemache, in haar vordering.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. **De schuldvraag.**

Aan beklaagde wordt ten laste gelegd het misdrijf van "krotverhuur" (artikel 20,§1, eerste lid Vlaamse Wooncode). Meer bepaald wordt haar ten laste gelegd, het pand, gelegen te | , onderverdeeld in twee woonentiteiten, te weten het gelijkvloers (woning nr.) en de 1ste en de 2de verdieping (woning nr. verhuurd te hebben voor bewoning terwijl het pand en de twee woonentiteiten niet voldeden aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Gelet op de voorhanden zijnde elementen van het vooronderzoek, staat het vast dat beklaagde dit pand, meer bepaald woning met nummer en woning met nummer ter beschikking stelde en huur inde zonder dat deze woonentiteiten voldeden aan de minimum kwaliteitsvereisten voor bewoning zoals dit is aangetoond aan de hand van de vaststellingen van de wooninspectie.

Beklaagde stelt zich niet strafbaar te hebben gemaakt aan het misdrijf "krotverhuur" zich hierbij beroepende op de door haar afgesloten renovatiehuurcontracten met betrekking tot de woningen.

Volgens artikel 70 van het Strafwetboek is er geen misdrijf wanneer het feit door de wet is voorgeschreven en door de overheid bevolen is. De regels over het renovatichuurcontract (art. 8 Woninghuurwet) moeten beschouwd worden als een dergelijk expliciet wettelijk voorschrift waardoor het verhuren van een niet-conforme woning of kamer geen misdrijf zal uitmaken.

Na onderzoek van de door beklaagde bijgebrachte stukken is de rechtbank van oordeel dat de huurovereenkomsten met betrekking tot de woning met nummer en deze met betrekking tot de woning met nummer geen renovatiehuurcontracten uitmaken in de zin van artikel 8 van de Woninghuurwet gezien deze overeenkomsten niet voldoen aan de voorwaarden zoals vereist krachtens artikel 8 van de Woninghuurwet.

Artikel 8 van de Woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat de renovatiehuurovereenkomst schriftelijk dient te worden afgesloten. De rechtbank stelt vast dat enkel met betrekking tot de woning met nummer een schriftelijk contract wordt bijgebracht doch geenszins met betrekking tot de verhuring van de woning met nummer Inzake woning met nummer kan derhalve geen sprake zijn van enige renovatiehuurovereenkomst.

Met betrekking tot de verhuring van woning met nummer stelt de rechtbank vast de verplichting dat de door de huurder uit te voeren werken precies moeten worden omschreven geenszins is voldaan. Immers de vermelding dat vrijstelling van huur voor de maanden augustus en september 2013 wordt verleend voor opruiming en in orde stellen van het appartement kan niet als een dergelijke precieze omschrijving worden beschouwd zoals vereist krachtens artikel 8 van de Woninghuurwet. Bovendien wordt in deze overeenkomst evenmin een termijn bepaald waarbinnen deze werken dienen te worden uitgevoerd.

Gelet op bovenstaande elementen is de rechtbank van oordeel dat noch met betrekking tot woning met nummer noch met betrekking tot woning met nummer een evenwichtig en rechtsgeldig renovatiehuurcontract werd afgesloten, zodat beklaagde zich wel degelijk schuldig maakt van het verhuren van niet conforme woonentiteiten gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

De tenlastelegging is derhalve bewezen.

2. Bestraffing

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met

- de persoon van de beklaagde
- het blanco strafregister van beklaagde
- de omstandigheden en de ernst van de feiten, die getuigen van een gebrek aan respect voor de reglementering inzake het verhuren van woningen
- met het feit dat dergelijke woningen gevaarlijk zijn voor de bewoners.

Daarom wordt beklaagde bestraft met een geldboete van 1500 euro te vermeerderen met de opdeciemen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Nu beklaagde vroeger nog niet is veroordeeld geweest tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 12 maanden, wordt de bestraffing met uitstel verleend , zoals hierna bepaald, om haar in de toekomst verder te ontraden zich aan een dergelijke feiten schuldig te maken en haar ertoe aan te zetten de reglementering inzake woningverhuur te respecteren.

De geldboete moet beklaagde ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van beklaagde tot het verlenen van de opschorting nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagde afdoende te wijzen op haar maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie verklaart de rechtbank verbeurd overeenkomstig de art. 42,3° eb 43bis Sw. de illegale vermogensvoordelen, zijnde de geïnde huurgelden van de woning met nummer die het voorwerp uitmaakt van de dagvaarding, rekening houdend met de tijdsperiode zoals bepaald in de dagvaarding, zijnde 32 maanden à rato van 400 euro per maand hetzij 12.800 euro.

Aangezien de woonentiteit, met name de woning met nummer , in de periode zoals weerhouden in de dagvaarding (van 01.08.2013 tot en met 21.04.2016), niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen en derhalve niet mocht worden verhuurd, en bijgevolg alle vergoedingen onwettig werden verkregen, dienen deze dus allemaal verbeurd te worden verklaard.

De rechtbank acht het maatschappelijk onaanvaardbaar dat beklaagde die schuldig werd bevonden aan "krotverhuur" in bezit zou worden gelaten van de winsten die zij uit haar misdrijf haalde. Immers, het weze benadrukt dat de regels inzake woningkwaliteitsnormering de openbare orde aanbelangen omdat zij het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting trachten uit te voeren, zodat overeenkomsten die strijdig zijn met de openbare orde absoluut nietig zijn en bijgevolg elke vergoeding onterecht werd verkregen.

De stelling van beklaagde dat de periode van vermogensvoordelen pas kan beginnen lopen vanaf 01.10.2013 gezien zij de huurders een vrijstelling van 2 maanden gaf voor het uitvoeren van herstellingen kan niet worden gevolgd. Immers uit de stukken bijgebracht door beklaagde blijkt dat door de huurders herstellingen werden uitgevoerd aan het pand die ruimschoots de vrijstelling van 2 maanden huur overtroffen (stuk 11 stukkenbundel beklaagde). De niet-ontvangen huurgelden werden derhalve vergoed in natura zodat geen reden voorhanden is om de periode van ontvangen vermogensvoordelen in te korten.

Beklaagde kan zich niet verschuilen achter de houding van de huurders. Het was beklaagde die op 31.07.2013 besliste om een woning, die reeds op 12.03.2013 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard door de Burgemeester toch en zulks alvorens deze voorafgaandelijk in orde te brengen of te laten brengen te verhuren, wetende hierbij inbreuk plegende op de Vlaamse Wooncode.

De bewering van beklaagde dat zij het risico loopt om tweemaal veroordeeld te worden voor deze bedragen, m.n. enerzijds ten aanzien van het openbaar ministerie en anderzijds ten aanzien van de huurder, wordt niet aannemelijk gemaakt. Er wordt niet aangetoond dat een procedure hangende is waarbij een vordering tot nietigverklaring van de huurovereenkomst met betrekking tot de woning met nummer is ingesteld. In tegendeel uit de bijgebrachte stukken door beklaagde blijkt dat de huurders van woning met nummer veroordeeld werden tot betaling van de achterstallige huurgelden (stuk 12 stukkenbundel beklaagde).

Bovendien dient opgemerkt te worden dat een cumulatie van beiden geen miskenning uitmaakt van het eigendomsrecht.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest vordert als herstelmaatregel voor het pand, gelegen te kadastraal gekend onder om aan beklaagde het bevel te geven tot het wegwerken van alle gebreken aan deze woning, zodat deze woning volledig voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgende op het verstrijken van voormelde hersteltermijn. Er dient te worden gezegd voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Tevens vordert hij te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van art.1385 bis, vierde lid Ger. W.

Bij gebreke aan uitvoering door beklaagde zelf, vraagt de wooninspecteur aan hem machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van beklaagde op grond van art.20 bis § 7 en § 8 van de Vlaamse Woonde alsook de kosten zoals voorzien in artikel 17bis§2 van de Vlaamse Woonde ten laste te leggen van beklaagde.

De wooninspecteur vraagt tevens het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

De rechtbank is verplicht de gevorderde herstelmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt.

Immers, dient de teruggave overeenkomstig art. 44 en 50 Sw. en 161 Sv. verplicht te worden uitgesproken.

Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaarde misdrijf blijven.
De rechter beschikt ter zake niet over enig opportuniteitsoordeel.

De principiële herstelmaatregel is het herstel van alle gebreken.

Beklaagde vordert om de herstelvordering af te wijzen zich beroepende op overmacht. Zij stelt in de onmogelijkheid te verkeren om de herstellingen uit te voeren gezien zij daartoe niet over de nodige financiële middelen zou beschikken en verder stelt zij als vruchtgebruikster in de onmogelijkheid te verkeren het pand te verkopen.

De door beklaagde aangevoerde gronden maken geen wettige reden uit om de herstelvordering af te wijzen.

De stelling van beklaagde dat de herstelmaatregel voor woning met nummer niet noodzakelijk is en dient te worden afgewezen daar deze woning sedert 1 april 2016 leeg zou staan, kan niet worden gevolgd.

De finaliteit van de herstelvordering heeft betrekking op de verbetering van de woonkwaliteit en zolang er gebreken overblijven aan de woning, ongeacht of deze woning op het ogenblik van de beoordeling niet meer verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld wordt, voldoet zij niet aan de woningkwaliteitsvereisten en behoudt de herstelvordering haar voorwerp. Zolang niet alle gebreken zijn hersteld, blijft de herstelvordering nog steeds actueel en noodzakelijk om opnieuw een conforme woning te bekomen.

De rechtbank stelt vast dat met noch met betrekking tot woning met nummer , noch met betrekking tot woning met nummer kon worden vastgesteld dat alle vastgestelde gebreken ondertussen werden hersteld en dat het gebouw en deze woningen voldoen aan

alle krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen. De woningen nr. en hadden op 25.04.2016 nog steeds drie strafpunten. Bij gebreke aan melding van het integrale herstel conform artikel 20 bis §6 Vlaamse Wooncode kan ervan worden uitgegaan dat de toestand nog steeds dezelfde is als tijdens de laatste controle ter plaatse. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt immers alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (cfr. Artikel 20 bis §2 Vlaamse Wooncode). Beklaagde toont zulks niet aan.

De termijn voor het uitvoeren van de werken wordt door de rechtbank bepaald op 10 maanden gelet op het feit dat dit een voldoende termijn betreft voor de uitvoering van de opgelegde werken. De bewering van beklaagde dat zij voor het herstel afhankelijk is van haar zoon – quod non - vormt geen reden om de door beklaagde voorgestelde maximum termijn van 2 jaar toe te staan.

De termijn van herstel dient niet beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Tevens bepaalt de rechtbank een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. Immers een dwangsom vormt in deze een instrument om beklaagde aan te zetten tot het uitvoeren/laten uitvoeren van de herstellingen. De bewering van beklaagde dat zij niet over de nodige financiële middelen daartoe beschikt wordt niet aannemelijk gemaakt.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke aan uitvoering door beklaagde en dit op zijn kosten. Tevens worden de kosten zoals voorzien in artikel 17bis §2 van de Vlaamse Wooncode ten laste gelegd van beklaagde.

De rechtbank gaat in op de vordering van de wooninspecteur om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad. Gelet op de graad van ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners is een snelle uitvoering noodzakelijk.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met onder meer volgende wettelijke bepalingen:
Wetboek strafvordering art. 162, 185,194,197
Strafwetboek art. 38, 40
Wet 29.06.1964 art. 8§1
Wet 05.03.1952 art.1 en Wet 28.12.2011 art. 2 en Wet 25.12.2016 art. 59
Wet 01.08.1985 art. 29 gewijzigd door Wet 22.04.2003 art. 3 gewijzigd door KB. 31.10.2005 art. 1

KB. 28.12.1950 art. 91 al.1
KB. 28.12.1950 art. 91 al.2, gewijzigd bij art. 1 KB. 13.11.2012
Wet 15.06.1935 art. 11,12,13,14,31-41
De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK

Beslist op grond van hoger vermelde redenen, zoals hierna bepaald, op **TEGENSPRAAK**

Op strafgebied

Verklaart beklaagde schuldig aan de tenlastelegging.

Veroordeelt beklaagde hiervoor tot **een geldboete** van 1.500,00 euro. Stelt vast dat de feiten gepleegd werden na 31.12.2011, zodat art. 2 van de wet van 28.12.2011 i.v.m. de opdeciemen, van toepassing is en dat deze geldboete, door verhoging met 50 opdeciemen (vermenigvuldiging met 6), gebracht wordt op **9.000,00 euro**.

Zegt dat de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete zal mogen vervangen worden bij gebrek aan betaling binnen de termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek bepaald wordt op 90 dagen.

Verleent beklaagde **uitstel** van tenuitvoerlegging gedurende een periode van **5 jaar**.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van **bijdrage** tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, **een bedrag te betalen** van 25,00 euro te verhogen met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **200,00 euro**.

Verwijst de veroordeelde tot de **kosten** van de publieke vordering, tot op heden begroot op de som van **30,78 euro**.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, gewijzigd bij art. 1 KB 13.11.2012, de verplichting op tot het betalen van **een geïndexeerde vergoeding** van **51,20 euro**.

Verklaart verbeurd het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van **12.800 euro** bij equivalent.

Verklaart de herstelvordering van de wooninspecteur ontvankelijk en gegrond.

Beveelt beklaagde om aan het pand, gelegen te , kadastraal gekend onder alle gebreken weg te werken, zodat het betrokken pand en de beide woningen, met name de woning met nummer en de woning met nummer volledig voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dit binnen een hersteltermijn van 10 maanden na de uitspraak, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgende op het verstrijken van voormelde hersteltermijn. De termijn van herstel dient niet beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Beklaagde wordt geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis,4° van het Gerechtelijk wetboek toegekend en welke termijn uitdrukkelijk wordt uitgesloten.
Zegt voor recht dat bij gebreke aan uitvoering door beklaagde zelf, de wooninspecteur gemachtigd is om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien met kosten ten laste van beklaagde op grond van art.20 bis § 7 en § 8 van de Vlaamse wooncode alsook alle kosten op grond van art. 17bis §2 van de Vlaamse Wooncode ten laste van beklaagde.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Zegt voor recht dat **melding** van het vonnis zal worden gemaakt **in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het eerste hypotheekkantoor** te onder ref.

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

Wij, C. COOPMANS, afdelingsvoorzitter van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, bevestigen de onmogelijkheid van mevrouw I. LOMMELEN om het vonnis te ondertekenen en uit te spreken wegens wettelijke verhindering en duiden mevrouw M. NEVEN rechter, aan om mevrouw I. LOMMELEN die het vonnis heeft beraadslaagd en gewezen, te vervangen op het ogenblik van de uitspraak (art. 782bis, lid 2).

C. COOPMANS

Het vonnis werd uitgesproken op in openbare zitting van de 13d kamer van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt door:
mevrouw M. NEVEN, rechter, aangewezen door de afdelingsvoorzitter om uit te spreken;
In aanwezigheid van mevrouw M. KNUTS, substituut-procureur des Konings
met bijstand van mevrouw S. THANS, griffier.

S. THANS

M. NEVEN.