



| |
|---|
| Vonnisnummer / Griffienummer 2017/ 1550 |
| Repertoriumnummer / Europees 2017/1976 |
| Datum van uitspraak 30 juni 2017 |
| Naam van de eerste beklaagde |
| Systemnummer parket 15RL20263 |
| Dossiernummer 17LD00178 |

rechtbank van eerste
aanleg Leuven strafzaken,
Kamer 21

Vonnis

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door eerste substituut-procureur des Konings S. Callewaert.

EISER TOT HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR

handelend in naam van het Vlaamse Gewest
met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22

vertegenwoordigd door meester NIJS Jutte loco DECLERCQ Philippe, advocaat balie Leuven.

BEKLAAGDE

1976

geboren te _____ op _____
van Nederlandse nationaliteit
handelaar
zonder gekende woon- of verblijfplaats
thans verblijvend te _____

vertegenwoordigd door meester TIMMERMANS Roland, advocaat balie Leuven.

1 TENLASTELEGGING

verdacht van:

Te _____ op het onroerend goed gelegen te _____

minstens in de periode van 13 augustus 2010 tot 9 juli 2015

In overtreding van de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, onderverhuurder of diegene die het goed te huur of ter beschikking stelt, namelijk de woning gelegen te _____ die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechsreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben, namelijk 2 appartementen en 5 kamers

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklagde wegens de tenlastegging zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van minstens 53785 euro.

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de zitting van 19 mei 2017.

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 de beklaagde die werd vertegenwoordigd door haar advocaat, het openbaar ministerie in haar vordering en de wooninspecteur in zijn vordering tot herstel, vertegenwoordigd door zijn advocaat.

De rechtbank beslist **na tegenspraak**.

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Leuven 2 op 5 januari 2017.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

3.1.1

De incriminatieperiode die werd weerhouden in de dagvaarding loopt van 13 augustus 2010 tot 9 juli 2015.

Het pand, gelegen te _____, met adres _____, is onderverdeeld in 3 appartementen, en 5 kamers, waarbij er 1 appartement wordt bewoond door de beklaagde.

De beklaagde is de eigenaar van het pand.

Nadat op 14 april 2015 een machtiging tot visitatie werd afgeleverd door de politierechter te Leuven, werden op 8 mei 2015 vaststellingen gedaan door de wooninspectie.

Deze vaststellingen werden opgenomen in het uitgebreide én gedetailleerde proces-verbaal van 8 mei 2015.

De herstellvordering werd geformuleerd op 19 juni 2015.

3.1.2

De vaststellingen die werden beschreven in het proces-verbaal 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 beklaagde heeft de 2 appartementen en de 5 kamers verhuurd of minstens ter beschikking gesteld in de zin van artikel 20 van de Wooncode. De wooneenheid (appartement 3) die de beklaagde wordt bewoond, wordt niet gedeeld. De materialiteit van de feiten staat vast.

Het groepswonen waar de beklaagde naar verwijst, ontslaat haar niet van het feit dat de 2 appartementen en de 5 kamers die zij verhuurd of minstens ter beschikking stelt, dienen te voldoen aan de woonkwaliteitsnormen die voorzien zijn in artikel 5 van de Wooncode.

Elke schending die werd vastgesteld is strafbaar. 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.

3.2 Straftoemeting

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

De Vlaamse Wooncode beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen.

Als woonruimtes en kamers 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 mogelijk maatschappelijk kwetsbare bewoners schade toegebracht.

De beklaagde maakt gewag van het feit dat zij in het kader van een of andere vorm van 'groepswonen' zou willen instappen in de toepassing van een project omtrent de proefomgeving van experimentele woonvormen. Zij toont niet aan dat zij tot een dergelijke project werd toegelaten.

Op grond van bovenstaande elementen, wordt aan de beklaagde dan ook de volgende geldboete opgelegd, welke van aard moet zijn dat zij een ontmoedigend karakter heeft.

3.3 Kosten, bijdrage en vergoeding

De beklaagde wordt veroordeeld tot de kosten.

De beklaagde 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 beklaagde 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 vordert de bijzondere verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 53.785 euro. De berekening hiervan wordt gestoeld op betaalde huurgelden door verschillende huurders, waarbij de energiekosten voornamelijk zijn inbegrepen.

Aangezien de 2 appartementen en 5 kamers, die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoen, niet verhuurd, noch ter beschikking gesteld mogen worden, werd elke vergoeding onwettig verkregen. De verbeurdverklaring is Inderdaad facultatief op basis van artikel 42 3° SW. De vordering tot verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 42 3° SW is alleszins ontvankelijk.

Opdat de verbeurdverklaring van de in artikel 42 3° SW vermelde vermogensvoordelen of van de in artikel 43 bis tweede lid SW bedoelde overeenstemmende geldwaarde daarvan kan worden uitgesproken tegen degene die als dader, mededader of medeplichtige wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, is niet vereist dat de vermogensvoordelen zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn toegetreden, noch dat hij zich heeft verrijkt. Die verbeurdverklaring kan worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat hij uit het misdrijf heeft gehaald of de bestemming die hij later aan de vermogensvoordelen heeft gegeven (zie Cass. 12 november 2013).

Of er effectief de gehele periode maandelijks werd betaald voor de 2 appartementen en de 5 kamers, is onvoldoende aangetoond. De betalingen die werden verricht, omvatten daarenboven ook de energiekosten. Een verkregen wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag van 32.000 euro kan worden weerhouden. Dit bedrag staat in verhouding tot de gepleegde feiten en kan worden toegekend.

4 DE VORDERING TOT HERSTEL

De vordering tot herstel werd geformuleerd door de wooninspecteur op 19 juni 2015.

Deze vordering is afdoende gemotiveerd, het herstel zoals gevorderd is noodzakelijk. De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

De herstellvordering is zowel intern als extern wettig en beoogt op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de 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 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 beklagde heeft reeds ruim de mogelijkheid gehad om over te gaan tot dit herstel. De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt. Het verzoek de uitspraak uitvoerbaar te verklaren wordt dan ook toegekend.

5 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.
- artikelen 42 3°, 43 bis SW
- artikel 1382 B.W.

6 UITSpraak

De rechtbank beslist na tegenspraak van de beklaagde

OP STRAFGEBIED

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk ten overstaan van de beklaagde

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlastelegging bewezen lastens de beklaagde
en veroordeelt deze beklaagde hiervoor tot een geldboete van 2.000,00 euro meer 50 opdeclemen gebracht op 12.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verplicht de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 25,00 euro, met 70 opdeclemen gebracht op 200,00 euro.

De rechtbank legt aan de beklaagde ook een vergoeding op van 51,20 euro.

De rechtbank verklaart in hoofde van de beklaagde het verkregen wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag van 32.000,00 euro verbeurd overeenkomstig artikel 42 3° SW.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gemaakt door het openbaar ministerie en begroot op de som van 271,79 euro.

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank beveelt de beklaagde aan het pand, gelegen te , kadastraal gekend als , een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dit binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf heden.

De rechtbank beveelt voor het geval de herstelmaatregelen door de beklaagde niet binnen de 10 maanden na huidig vonnis worden uitgevoerd, dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzlen en zij ook gerechtigd zijn de kosten hiervoor te verhalen op de beklaagde , waarbij zij ook gemachtigd worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagde

De rechtbank veroordeelt de beklaagde 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 en in zover huidig vonnis vooraf werd betekend.

De rechtbank verklaart huidig vonnis uitvoerbaar.

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 l

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **30 juni 2017** door de rechtbank van eerste aanleg Leuven strafzaken (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 griffier G. Hermans.

(get)G. Hermans

(get)K. Gerets