

Griffie Nr.:

784

Parket Not.:

LE55.LC.2381/07

CORRECTIONELE RECHTBANK TE LEUVEN

Openbare terechtzitting van: 31 maart 2009.

In de zaak van het Openbaar Ministerie en van

1481 **DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse Gewest**, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 105.
Eiser tot herstel, ter zitting vertegenwoordigd door meester G. Havet loco meester P. Declercq, advocaat te Leuven.

TEGEN:

1482 **1.** met maatschappelijke zetel te , met als ondernemingsnummer
Beklaagde, ter zitting vertegenwoordigd door meester A. Huysmans loco meester I. Kempeneers, in haar hoedanigheid van lasthebber ad hoc, advocaat te Leuven.

1483 **2.** , geboren te op , wonende te
Beklaagde, ter zitting vertegenwoordigd door meester D. Nagels loco meester P. Jackers, advocaat te Leuven.

1484 **3.** ; met maatschappelijke zetel te , met als ondernemingsnummer
Beklaagde, ter zitting afwezig.

1485 **4.** , geboren te op ,
wonend te , van Poolse nationaliteit
Beklaagde, ter zitting afwezig.

Beklaagd:

Te

A.De eerste () en de tweede (), als dader of als mededader overeenkomstig artikel 66 Strafwetboek

Minstens in de periode van 10 februari 2007 tot en met 4 mei 2007

In overtreding van artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, een woning te hebben verhuurd gelegen te _____ aan de _____, terwijl deze woning niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in artikel 5 van voornoemde wooncode en in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Raad van 6 oktober 1998, en terwijl de verhuurder evenmin beschikte over een geldig conformiteitsattest zoals voorzien in de artikelen 7 en 14 van voornoemde wooncode

B. De derde (_____) en de vierde (_____), als dader of als mededader overeenkomstig artikel 66 Strafwetboek

In de periode van 10 februari 2007 tot en met 30 november 2007

In overtreding van artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, meerdere woningen te hebben verhuurd gelegen in het gebouw te _____, onder meer aan _____, _____ en _____, terwijl deze woningen niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in artikel 5 van voornoemde wooncode en in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Raad van 6 oktober 1998, en terwijl de verhuurder evenmin beschikte over een geldig conformiteitsattest zoals voorzien in de artikelen 7 en 14 van voornoemde wooncode

C. De derde (_____) en de vierde (_____), als dader of als mededader overeenkomstig artikel 66 Strafwetboek

In de periode van 10 februari 2007 tot en met 30 november 2007

In overtreding van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, kamers of kamerwoningen te hebben verhuurd, gelegen te _____, onder meer aan _____ en _____, terwijl deze kamers of kamerwoningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de artikelen 4, 6 en 7 van voornoemd decreet, en terwijl de verhuurder evenmin beschikte over een geldig conformiteitsattest zoals voorzien in de artikelen 10 en volgende van voornoemd decreet

D. De derde (_____) en de vierde (_____), als dader of als mededader overeenkomstig artikel 66 Strafwetboek

Op een niet nader bepaald tijdstip in de periode van 10 februari tot en met 30 november 2007

Op het goed gelegen te _____, gekadastréerd _____, eigendom van de _____

In overtreding van de artikelen 99, 101, 146 en 147 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bepaalde handelingen, werken of wijzigingen te hebben uitgevoerd of voortgezet zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na het verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn of schorsing van de vergunning, meer bepaald de bestemming van het gebouw te hebben gewijzigd van eengezinswoning naar meergezinswoning, meer bepaald naar een kamerwoning

De rechtbank nam kennis van:

- de stukken van het onderzoek
- de dagvaarding die werd betekend om te verschijnen voor de correctionele rechtbank
- het tussenvonnis van deze rechtbank
- de conclusies en de stukken van partijen.

De rechtbank hoorde:

- de wooninspecteur als eiser tot herstel, vertegenwoordigd door zijn raadsman
- het openbaar ministerie in zijn vordering
- de eerste beklagde (), vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, de tweede beklagde (), vertegenwoordigd door haar advocaat, in hun middelen van verdediging.

De derde beklagde () en de vierde beklagde () waren afwezig op de zitting, ondanks het feit dat zij regelmatig werden opgeroepen.

De rechtbank beslist na tegenspraak ten overstaan van de eerste () en de tweede beklagde () en bij verstek ten overstaan van de derde () en de vierde beklagde ().

OP STRAFGEBIED

1.

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

2.

Een huurovereenkomst werd er gesloten tussen de () en de () op 10 februari 2007 voor een duurtijd van 1 jaar omtrent een woning, gelegen te () in de ().

Mevrouw (de tweede beklagde) is de afgevaardigd bestuurder van de (), terwijl de heer (de derde beklagde) de zaakvoerder is van ().

Op grond van een kwaliteitsonderzoek van deze woning van 29 maart 2007 werden er vaststellingen gedaan welke tot het advies leidden dat vermelde woning onbewoonbaar én ongeschikt diende verklaard te worden. Foto's van de toestand van het betrokken pand bevinden zich in het strafdossier. Dit advies werd op 2 april 2007 overgemaakt aan de burgemeester van ().

Op 4 mei werd bij besluit van de burgemeester van () de vermelde woning onbewoonbaar én ongeschikt verklaard.

Op 30 oktober 2007 wordt nogmaals een onderzoek verricht naar de vermelde woning, waarbij de controle werd gedaan op de niet-naleving van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (hierna het kamerdecreet). Ook hier werd een advies afgeleverd voor ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het betrokken pand. Volgens de vaststellingen die ter zake werden verricht, bleek dat in het betrokken pand kamers werden ter beschikking gesteld aan niet-familiaal gerelateerde personen. Drie personen van Poolse nationaliteit bewoonden de vermelde woning.

Daarnaast werd vastgesteld dat het betrokken pand wederrechtelijk werd gebruikt als kamerwoning.

In toepassing van artikel 17 bis van het kamerdecreet, werd een herstellvordering met betrekking tot vermelde kamerwoning geformuleerd op 21 januari 2008.

Mevrouw _____ werd ondervraagd als afgevaardigd bestuurster van de _____ op 14 december 2007.

3.

De materialiteit van de feiten is voldoende bewezen door de vaststellingen die gebeurden door de bevoegde overheidsinstanties. Hun vaststellingen bevinden zich in het strafdossier.

De vraag stelt zich dan ook aan wie de feiten onder A en anderzijds de feiten onder tenlasteleggingen B, C en D kunnen worden toegerekend.

De rechtbank stelt vast dat er voor het bestaan van de ten laste gelegde feiten geen bijzonder, noch algemeen opzet vereist is. He morele bestanddeel van onachtzaamheid of nalatigheid volstaat voor de strafrechtelijke betuugeling.

-Uit het wettelijk dossier van de _____ blijkt dat de hoofdactiviteit van deze vennootschap bestaat in het verhuur van eigen onroerend goed. De feiten onder tenlastelegging A blijken derhalve een intrinsiek verband te hebben met de verwezenlijking van het doel van de vennootschap en voor rekening van deze vennootschap te zijn gepleegd.

Uit de elementen van het strafdossier, waarbij de rechtbank verwijst naar het feit dat de tweede beklagde (_____) de huurovereenkomst zelf ondertekende, én naar de verklaring van de tweede beklagde (_____) in het strafdossier, is gebleken dat de tweede beklagde (_____) als afgevaardigd bestuurder van de vennootschap verantwoordelijk is voor het feit onder tenlastelegging A én dat zij dus de zwaarste fout heeft begaan.

Overeenkomstig artikel 5 lid 2 SW kan de _____ derhalve niet veroordeeld worden op grond van de strafuitsluitende verschoningsgrond 'de zwaarste fout van de ander'.

-Uit het strafdossier blijkt dat de feiten onder tenlastelegging B, C en D voor rekening van de derde beklagde (_____) zijn gepleegd. Geen bewijs bevindt zich echter in het strafdossier omtrent het moreel element van de feiten onder tenlastelegging B, C en D t.a.v. de derde beklagde (_____). Geen onachtzaamheid wordt ten laste van deze derde beklagde bewezen. Aangezien het moreel element niet bewezen wordt, wordt deze derde beklagde vrijgesproken voor de feiten onder tenlastelegging B, C en D.

Het is de vierde beklagde () die verantwoordelijk is voor de feiten onder de tenlastelegging B, C en D. Dit blijkt uit zijn eigen verklaring én uit het feit dat hijzelf de huurovereenkomst heeft ondertekend.

4.

Bij het bepalen van de strafmaat, houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, met de persoonlijkheid van de tweede beklagde () en de vierde beklagde ().

De feiten zoals voorzien in de tenlasteleggingen B, C en D vloeien in hoofde van de vierde beklagde () voort uit éénzelfde strafbare gedraging, zodat eenheid van opzet kan aanvaard worden en er dus slechts één straf moet worden opgelegd met toepassing van artikel 65 SW.

Rekening houdend met de omstandigheden van de zaak en het blanco strafrechtelijk verleden van de tweede beklagde () wordt de hierna bepaalde bestraffing opgelegd, dit evenwel met uitstel van tenuitvoerlegging. De feiten in hoofde van deze beklagde kunnen gekaderd worden in het doel nog huurinkomsten te genereren uit een kennelijk onbewoonbaar en ongeschikt onroerend goed.

De vierde beklagde () huurde dit pand, waarbij hij op last van zijn werknemers winst maakte door enerzijds een lage huurprijs te betalen voor het pand, én anderzijds te hoge woonkosten in te houden van het loon van zijn werknemers. Hij kende daarenboven duidelijk de erbarmelijke staat van het pand. Rekening houdend met deze gegevens, komt de hierna bepaalde bestraffing passend voor.

5.

De tweede beklagde () en de vierde beklagde () zijn ook een bijdrage verschuldigd aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden. De rechtbank is verplicht om bij iedere veroordeling tot een criminelle of correctionele hoofdstraf deze solidariteitsbijdrage op te leggen.

Daarbij wordt een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure. Momenteel bedraagt deze vergoeding 25,00 euro.

6.

De herstellvordering

Bij de beoordeling van de herstellvordering mag de rechtbank zich niet begeven op het terrein van de opportuniteit, omdat dat erop zou neerkomen hem een bevoegdheid toe te kennen die onverenigbaar is met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen de administratie en de rechtscollèges (Cass., 15 juni 2004, www.cass.be).

De herstellvordering in de voorliggende zaak is uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening én woonkwaliteit. De herstellvordering is daarenboven noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De feitelijke en juridische grondslag van de herstellvordering is afdoende gemotiveerd.

Het belang dat de gevolgen van het herstel voor de tweede beklagde ()

kan hebben, doet geen afbreuk aan de interne wettigheid van de herstellvordering.

De herstellvordering kan daarbij worden ingeleid ten overstaan van elke overtreder, waarbij de veroordeling tot herstel ook kan worden opgelegd aan een niet-eigenaar. Inderdaad, de veroordeling tot herstel is een gevolg van het bewezen verklaard misdrijf, waarbij alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk gehouden zijn tot teruggave, en dus tot herstel.

Wat de dwangsom betreft, is de rechtbank van oordeel dat deze kan worden toegekend zoals gevraagd. Rekening houdend met de houding van de beide beklaagden in huidig dossier is de dwangsom zoals gevraagd gerechtvaardigd.

De rechtbank is tot slot van oordeel dat er geen reden is om de huidige beoordeling omtrent het gevorderde herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De vraag hiertoe wordt niet gemotiveerd door de eiser tot herstel.

De rechtsplegingsvergoeding.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.200, 00 euro. Dit bedrag kan worden toegekend.

DE UITSPRAAK

De rechtbank beslist na tegenspraak ten overstaan van de eerste () en de tweede beklagde () en bij verstek ten overstaan van de derde () en de vierde beklagde () en houdt rekening met de volgende wetsartikelen:

- 25-38-40 van het Strafwetboek;
- 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 99, 101, 146 en 147 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- 1385 bis Ger.W.;
- artikel 4-21 van de voorafgaande titel van het wetboek van strafvordering;
- 186-194-195 van het Wetboek van Strafvordering;
- 2-6 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding zoals bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat;

- 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door art. 162 van de wet van 26.6.1992, houdende sociale en diverse bepalingen, nogmaals gewijzigd door art. 1.2° van de Programmawet van 24 december 1993; en tenslotte gewijzigd door de art. 2-4 al.1-9 van de wet van 26.6.2000, betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in art. 78 van de Grondwet (Belgisch Staatsblad van 29 juli 2000);
- 28-29 van de wet van 1 augustus 1985, gewijzigd door art. 3 van de Programmawet van 24 december 1993; het K.B. van 18 december 1986; art. 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de art. 1.2° en 3 van de Programmawet van 24 december 1993, gewijzigd door art. 23 K.B. van 19 december 2003, gewijzigd door art. 1 K.B. van 31 oktober 2005 en tenslotte gewijzigd door de art. 2-4 al.1-9 van de wet van 26 juni 2000, betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in art. 78 van de Grondwet (B.S. 29 juli 2000) gewijzigd bij art. 36 en 45 van de wet van 7 februari 2003; art. 1-2 van het K.B. van 22 december 2003 houdende vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de wet van 7 februari 2003;
- 91, 2e alinea van het K. B. van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken, door de voorzitter aangeduid.

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk en gegrond als volgt.

De **eerste beklaagde** () wordt vrijgesproken voor het feit onder tenlastelegging A.

De **derde beklaagde** () wordt vrijgesproken voor de feiten onder tenlasteleggingen B, C en D.

De feiten onder tenlastelegging A zijn bewezen in hoofde van de **tweede beklaagde** (), waarbij de rechtbank voor dit feit deze beklaagde veroordeelt tot:

- een gevangenisstraf van 6 maanden
- een geldboete van 500,00 euro, met 45 opdecimen gebracht op 2750,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 2 maanden

BEIDEN met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende drie jaren

- een bijdrage van 25,00 euro, meer opdecimen gebracht op 137,50 euro
- een vergoeding van 25,00 euro

De feiten onder tenlasteleggingen B, C, en D zijn bewezen in hoofde van de **vierde beklaagde** (), waarbij de rechtbank voor deze feiten samen deze beklaagde veroordeelt tot:

- een gevangenisstraf van 6 maanden
- een geldboete van 500,00 euro, met 45 opdecimen gebracht op 2750,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 2 maanden
- een bijdrage van 25,00 euro, meer opdecimen gebracht op 137,50 euro
- een vergoeding van 25,00 euro

De rechtbank verleent akte aan de wooninspecteur als eiser tot herstel.

De tweede beklaagde () en de vierde beklaagde () worden hoofdelijk veroordeeld tot uitvoering van volgend herstel met betrekking tot het betrokken pand:

- het uitvoeren van werken waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, wat betekent

* het wegwerken van de vastgestelde gebreken aan het gebouw.

* het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of ter beschikkingstelling van de kamers in de woning, tenzij de woning opnieuw als éénsgezinswoning wordt verhuurd en de woning voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode,

Het wegwerken van de vastgestelde gebreken aan het gebouw dient te gebeuren binnen een termijn van 8 maanden na het definitief worden van huidig vonnis. Indien dit niet gebeurt binnen deze gestelde termijn, worden de tweede beklaagde () en de vierde beklaagde () elk veroordeeld tot betaling van een dwangsom van 250,00 euro per dag vertraging in het wegwerken van de vastgestelde gebreken, volgend op het verstrijken van de vermelde termijn van 8 maanden, zonder bijkomende termijn in de zin van 1385 4elid Ger.W. Indien beide beklaagden in gebreke blijven de bevolen werken zelf uit te voeren, beveelt de rechtbank dat de wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest, in uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien.

De verhuring en/of ter beschikkingstelling van de niet-conforme kamers in de woning dient onmiddellijk te worden stopgezet na het definitief worden van huidig vonnis. Indien dit niet gebeurt binnen een termijn van 3 maanden na het definitief worden van huidig vonnis, worden de tweede beklaagde () en de vierde beklaagde () elk veroordeeld tot betaling van een dwangsom van 5.000,00 euro per vastgestelde inbreuk, volgend op het verstrijken van vermelde termijn, zonder bijkomende termijn in de zin van artikel 1385 4e lid Ger.W.

De kosten gemaakt door het openbaar ministerie, in totaal begroot op 75,24 euro, vallen voor 1/5e ten laste van de Staat, voor 2/5e ten laste van de tweede beklaagde () en voor 2/5e ten laste van de vierde beklaagde ().

De beklaagden worden tot slot solidair veroordeeld tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 1.200,00 euro.

ALDUS GEDAAN EN UITGESPROKEN in de openbare terechtzitting van de achttiende kamer op de hierboven aangeduide datum waar tegenwoordig waren:

mevrouw K. GERETS, alleensprekend rechter;
mevrouw S. CALLEWAERT, substituut-procureur des Konings;
mevrouw A. KEIRSMAEKERS, griffier.

(get) A. KEIRSMAEKERS

(get) K. GERETS