Vonnisnummer / Griffienummer **2022/716**
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **31 mei 2022**
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket **20CO4087** Dossiernummer **21H001168**

rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE HET OPENBAAR MINISTERIE

EN EISER IN HERSTEL

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, met zetel te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 11,

eiser in herstel, vertegenwoordigd door mr.
loco mr. , advocaat balie

TEGEN BEKLAAGDE

, geboren te op
930 , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit (R.R.
);

beklaagde, vertegenwoordigd door mr. loco mr.
, advocaat balie

1. TENLASTELEGGING

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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, 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.

Te van 14 november 2019 tot 6 juli 2020

namelijk een pand gelegen te , waarin 3 studio's zoals beschreven in de processen-verbaal en (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is:

ligging:

aard en oppervlakte:
wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als;

die de eigendomstitel heeft verkregen ingevolge akte dd. 26 september 1994 verleden door notaris

(De feiten vanaf 1 januari 2021 te kwalificeren als: Bij inbreuk op art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning)

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING TER KANTOOR VAN DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient erop gevestigd te worden dat deze dagvaarding conform artikel 3.49§1 Vlaamse Code Wonen van 2021 (voorheen artikel 20ter Woondecreet), door zijn zorgen aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden teneinde overschrijving.

Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

2. PROCEDURE

Bij tussenvonnis van 1 maart 2022 werden de debatten heropend teneinde het openbaar ministerie toe te staan over te gaan tot overschrijving van de dagvaarding op het Kantoor Rechtszekerheid overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen.

Het openbaar ministerie liet de gedinginleidende dagvaarding overschrijven op het kantoor rechtszekerheid Hasselt 2 op 22 maart 2022.

De strafvordering is thans ontvankelijk.

De zaak werd behandeld in openbare zitting op 3 mei 2022, waar werden gehoord:

- het openbaar ministerie, in zijn vordering;
- de eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, in haar vordering, verwoord door mr. ;

- beklaagde , in haar middelen van verdediging, bijgestaan door mr .

Eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en beklaagde verwezen bij de pleidooien ter terechtzitting naar de door hen neergelegde conclusies respectievelijk op 3 december 2021 en 28 december 2021.

De door beklaagde en eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Actualisering tenlastelegging

De feiten onder de tenlastelegging werden strafbaar gesteld onder artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode strafbaar gesteld en thans onder artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen nog steeds.

Deze inbreuk werd bestraft door artikel 20, § 1, 1ste lid Vlaamse Wooncode en thans onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen nog steeds en dit met dezelfde straffen.

3.2. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlastelegging, in zoverre betrekking hebbende op studio 201, niet bewezen is op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

Uit het vonnis van het vredegerecht van 10 februari 2020, tezamen gelezen met de email van de bewindvoerder van de voormalige huurder van , blijkt dat deze huurovereenkomst een einde nam op 31 oktober 2019 en dat sedertdien de studio werd bezet zonder recht, noch titel door . Beklaagde startte vrijwel onmiddellijk een procedure tot uitdrijving van op.

Dat beklaagde de studio 201 aldus gedurende de incriminatieperiode niet ter beschikking stelde in de zin van artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen.

Beklaagde wordt derhalve vrijgesproken in zoverre de tenlastelegging betrekking heeft op studio 201.

2. De rechtbank is van oordeel dat de tenlastelegging voor het overige (studio's 001 en 101) bewezen is op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

De rechtbank verwijst in het bijzonder naar de processen-verbaal van de uitgebreide controles van de studio's 001, 101 en 201 door de wooninspecteur op 14 november 2019 en 13 december 2019, het daaraan gevoegde verslag van het kwaliteitsonderzoek en de gevoegde foto's. De voornaamste gebreken waren vochtproblemen, problemen met de elektriciteit met gevaar voor brand of elektrocutie en gevaar op CO-vergiftiging:

- het gebouw / de gemeenschappelijke gedeeltes behaalden 19 strafpunten;
- studio 001 haalde 19 strafpunten;
- studio 101 haalde 81 strafpunten;
- studio 201 haalde 60 strafpunten.

Beklaagde stelt aldus ten onrechte dat de beschadigingen aan de gemeenschappelijke gedeeltes het gros van de strafpunten zouden uitmaken.

Alle drie de vernoemde studio's werden omwille van de ernstige veiligheidsrisico's ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

3. Deze vaststellingen worden door beklaagde niet betwist, doch zij is echter van oordeel dat de studio's op het moment van het aangaan van de respectievelijke huur-overeenkomsten niet ongeschikt noch onbewoonbaar waren, maar dit slechts geworden zijn lopende de huurovereenkomsten door toedoen van de huurders en verwijst daarvoor naar de door haar bijgebrachte conformiteitsattesten (stuk 2-4 en 10-13 beklaagde):

- van 7 juli 2016 voor studio 001 met 13 strafpunten, verhuurd vanaf 15 juni 2018;
- van 9 juli 2015 voor studio 101 met 0 strafpunten, verhuurd vanaf 30 november 2018;
- van 6 februari 2009 voor studio 201, verhuurd vanaf 15 juli 2017;
- van 24 mei 2018 voor studio 301 met 10 strafpunten, die niet verhuurd was op ten tijde van de vaststellingen.

4. Het bestaan van een conformiteitsattest voor elk van de vier studio's (waarvan studio 001 en 101 verhuurd waren gedurende de incriminatieperiode) voordat deze verhuurd werden, neemt niet weg dat de inbreuken strafbaar blijven. Conformiteitsattesten vervallen krachtens artikel 10, 4° Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.9, 4° Vlaamse Codex Wonen) immers van rechtswege door het proces-verbaal opgesteld door de Wooninspecteur.

De rechtbank merkt bij de bijgebrachte conformiteitsattesten al onmiddellijk op dat er bij studio 001 in het conformiteitsattest melding wordt gemaakt van vochtschade, opstijgend vocht en condenserend vocht met schimmelvorming zowel in de gemeenschappelijke gedeeltes als de studio zelf. Bij de vochtschade in de gemeenschappelijke gedeeltes werd *categorie I - niet algemeen* (1 strafpunt) aangeduid.

Hierdoor kreeg de studio 13 strafpunten, zijnde op 2 strafpunten na een voldoende om een conformiteitsattest te bekomen.

5. Van studio 201, waarvoor beklaagde wordt vrijgesproken, wordt geen gedetailleerd kwaliteitsverslag voorgelegd.

6. Ook in het verslag bij het conformiteitsattest van studio 301 van 24 mei 2018 wordt melding gemaakt van vochtschade in de gemeenschappelijke gedeeltes, dit maal werd *categorie III – algemeen* (3 strafpunten aangeduid), hetgeen aantoont dat de vochtproblematiek in de gemeenschappelijke gedeeltes verergerd was en dit nog voor de schade die beweerdelijk werd aangebracht door toedoen van de huurder / bezetter van studio 201.

Hoewel studio 301 niet vervat is in de tenlastelegging, blijkt dat ook deze studio maar op 5 strafpunten na een conformiteitsattest bekwam. Ook in deze studio was sprake van condenserend vocht met schimmelvorming.

7. Daarnaast zijn vele van de vastgestelde gebreken op 14 november 2019 en 13 december 2019 van dien aard dat zij al van bij de start van de verhuringen aanwezig moeten zijn geweest. Dit is zeker het geval wat de vochtproblemen met schimmelvorming betreft (zie conformiteitsattesten stuk 10-13 beklaagde), de problematische verluchting, de warmwaterboilers, de elektriciteit (o.a. stopcontacten in de onmiddellijke omgeving van een waterbron), ... Dit zijn geen problemen die kunnen toegeschreven worden aan de huurders.

Onafgezien van de waterschade beweerdelijk veroorzaakt door toedoen van een van de huurders / een bezetter, was er reeds van bij de conformiteitsattesten sprake van vochtproblemen, waarvan beklaagde kon verwachten dat deze alleen maar zouden verergeren indien zij niet zouden worden aangepakt

Volgens de verklaring van beklaagde op 17 februari 2021 werd zij in 1994-1995 eigenaar van het gebouw en werd het omgevormd tot 4 studio's, die *quasi* steeds verhuurd werden (stuk 83). Uit de vaststellingen van 14 november 2019 en 13 december 2019 kan worden afgeleid dat er al lange tijd geen veranderingen / verbeteringen werden aangebracht aan de studio's, terwijl de regelgeving inzake elementaire vereisten van bewoonbaarheid wel veranderd is.

Van de beweerde herstellingen uitgevoerd door de zogenaamde klusjesman van beklaagde ligt geen enkel bewijs voor.

8. Het feit dat bepaalde problemen wel zouden zijn veroorzaakt door de huurders, neemt evenmin de strafbaarheid van de feiten weg. Beklaagde is als verhuurder immers verplicht het goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en moet gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder (art. 2 Woninghuurwet, art. 1719, 2° en 1720, 2de lid oud B.W.).

Beklaagde had als verhuurder trouwens het recht om de verhuurde goederen te betreden om zich van de staat en het onderhoud ervan te vergewissen, alsook het recht om de huurders te dwingen hun verplichtingen na te komen en hen zo nodig uit te drijven. Indien zij dit niet of onvoldoende deed, is dit enkel aan haarzelf te wijten. Als verhuurder had zij niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur studio's te verhuren die voldeden aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten, maar was zij ook verantwoordelijk voor het behoud van de verhuurde goederen in die toestand.

Er zijn bovendien geen plaatsbeschrijvingen bij intrede voorhanden, hetgeen overeenkomstig artikel 1730, § 1 B.W. nochtans verplicht is, zodat daaruit evenmin kan blijken dat de studio's wel zouden hebben voldaan aan alle vereisten van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen) bij intrede van de huurovereenkomsten, zoals beklaagde beweert.

Het feit dat de huurders van beklaagde niet zouden geklaagd hebben of haar nooit zouden hebben aangemaand, doet geen afbreuk aan hoger vernoemde elementen en verplichtingen van beklaagde

9. Het gaat derhalve evenmin op om de beschadigingen aan de gemeenschappelijke gedeeltes (beschadigde voordeur, de zekeringenkast en de vochtschade in de trappenhal), die al werden vastgesteld op 4 april 2019 (stuk 28 en 30), zijnde 7 maanden voor het aanvankelijk P.V., op hun beloop te laten, en *alle* huurders hiervan de gevolgen te laten ondergaan, terwijl die schade slechts te wijten zou zijn aan één huurder.

10. Beklaagde maakt op geen enkele wijze aannemelijk, dat de gebreken die sinds het afleveren van de conformiteitsattesten zijn opgetreden, haar niet verwijtbaar zijn als gevolg van een rechtvaardigings-, verschonings- of schulduitsluitingsgrond.

Reeds op 4 april 2019 vond er in opdracht van de stad een summier vooronderzoek plaats van de woningkwaliteit van studio's 001, 101 en 201 van het pand gelegen te door in aanwezigheid van politie (stuk 29-31). Hiervan werd een fotodossier opgesteld, dat werd gevoegd als bijlage aan het aanvankelijk (stuk 25-28). Reeds op dat ogenblik werden er ernstige gebreken vastgesteld (vochtproblemen met schimmelvorming, gevaar voor brand of elektrocutie, ...), die niet allen (louter) kunnen worden toegeschreven aan de huurders. Ook in de gemeenschappelijke ruimtes waren er toen al gebreken (glas voordeur ontbrak, vochtproblemen en zekeringkast niet afgesloten, ...) (stuk 28 en 30).

Naar aanleiding van dit vooronderzoek ging de wooninspecteur vervolgens over tot de uitgebreide controle van de studio's op 14 november 2019 en 13 december 2019. Op dat ogenblik waren dezelfde gebreken, die 7 maanden eerder werden vastgesteld, nog steeds aanwezig. Daarnaast werden nog tal van andere gebreken vastgesteld.

11. Deze elementen tezamen genomen, wordt beklaagde schuldig bevonden aan de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven.

3.3. Straftoemeting

1. Beklaagde vroeg om haar de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen. Dit is een buitengewone gunst. Het toekennen van een opschorting heeft als bedoeling de reclassering van de veroordeelde te bevorderen of haar declassering te voorkomen.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten te ernstig zijn om voor een opschorting in aanmerking te komen. Beklaagde toont ook niet aan dat een veroordeling haar reclassering buiten proportie in het gedrang zou brengen.

2. De hierna vermelde straf en strafmaat is gepast, rekening houdend met:

- de feiten, in het bijzonder:
  - de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
  - de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
  - de gevolgen ervan voor de slachtoffers;
- beklaagde en haar:
  - persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en haar strafrechtelijk verleden;
  - persoonlijke, professionele en financiële situatie;
  - leeftijd.

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Beklaagde verhuurde twee studio's, wetende dat zij niet voldeden aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid en richtte zich daarbij op *zwakkere* huurders, dewelke onder bewind stonden om enerzijds wel de zekerheid te hebben dat de huur correct betaald werd, doch zonder er anderzijds voor te zorgen dat de studio's bleven voldoen aan de elementaire vereisten.

Een geldboete zoals hieronder nader bepaald, is gepast.

3. Gezien beklaagde nog in de wettelijke voorwaarden verkeert om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor het gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen. Beklaagde stemde hiermee in ter zitting van 4 januari 2022.

De duur van de opgelegde proefperiode is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten. Dit voordeel zal voor beklaagde een aansporing zijn om in de toekomst de wet stipt na

te leven, nu bij een toekomstige veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan en het met uitstel opgelegde gedeelte van de geldboete in dat geval effectief wordt.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de opgelegde geldboete zou beklaagde onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door haar gepleegde feiten, mede rekening houdend met de persoonlijkheid van beklaagde, haar persoonlijke, professionele en financiële situatie en haar strafrechtelijk verleden.

Deze bestraffing beantwoordt het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf.

3.4. Herstelvordering

1. De herstelvordering is geent op de feiten die het voorwerp uitmaken van een bewezen verklaarde tenlastelegging. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

2. Artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode, dat de herstelvordering regelde, werd ongewijzigd overgenomen in de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021.

3. Middels zijn herstelvordering van 3 februari 2020 (stuk 81), geactualiseerd bij vordering van 5 februari 2021, beiden gericht aan het openbaar ministerie, vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- beklaagde zou worden veroordeeld tot:
  - het uitvoeren van de nodige herstellingen, dewelke maximaal 10 maanden in beslag nemen (stuk 76);
  - en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Deze herstelvordering werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning, vermeldt de gebreken op basis waar van het herstel wordt gevorderd en is erop gericht om de woning te laten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

4. Het openbaar ministerie liet de gedinginleidende dagvaarding overschrijven op het kantoor rechtszekerheid 2 op 22 maart 2022.

Uit de stukken bijgebracht door beklaagde blijkt dat zij de het onroerend goed waarin de studio's gevestigd waren, bij authantieke akte van 4 mei 2021 verkocht voor een bedrag van 90.000,00 euro (stuk 1 beklaagde en dat de nieuwe eigenaars inmiddels op 29

oktober 2021 een omgevingsvergunning bekwamen om het goed te verbouwen tot een eengezinswoning (stuk 14 beklaagde).

Gelet op deze elementen, is de rechtbank van oordeel dat de veiligheid en/of de gezondheid van bewoners in de toekomst actueel niet meer in het gedrang kan komen en dat derhalve de herstelvordering zonder voorwerp is.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:
Wetboek strafvordering art. 162,185,194,197;
Strafwetboek art. 25,38,40;
Wet 29.06.1964 art. 8§1;
Wet 05.03 1952 art 1
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 van 19.03.2017 art. 4 §2;
Art. 4 Vt.S.V.
Wet 15.06.1935 art. 13,14,31-41;
De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK

De rechtbank beslist op tegenspraak.

OP STRAFGEBIED

Verklaart de tenlastelegging in zoverre betrekking hebbende op studio 201 van het onroerend goed vermeld onder de tenlastelegging, niet bewezen onder welke kwalificatie ook en spreekt beklaagde in die mate **vrij**.

Verklaart beklaagde schuldig aan de tenlastelegging in zoverre betrekking hebbende op studio's 001 en 101 van het onroerend goed vermeld onder de tenlastelegging.

Veroordeelt beklaagde voor de feiten onder de tenlastelegging tot een **geldboete** van **1.000 euro**, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **8.000 euro** of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent beklaagde **uitstel** van tenuitvoerlegging voor 500,00 euro van de geldboete, na verhoging met 70 opdeciemen gebracht op 4.000 euro gedurende een proefperiode van drie jaar.

Verplicht beklaagde bij toepassing van artikel 29 Wet 01.08.1985, gewijzigd bij Wet 22.04.2003, K.B. 19.12.2003 en K.B. 31.10.2005 tot betaling van een bedrag van 25 euro, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **200 euro**, bij wijze van **bijdrage** tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, ingesteld bij artikel 28 Wet 01.08.1985.

Legt aan beklaagde overeenkomstig artikel 91, 2de lid en 149 K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een **vergoeding** op van **52,42 euro.**

Veroordeelt beklaagde overeenkomstig artikel 4, § 3, 1ste lid Wet 19 maart 2017 tot een **bijdrage van 22,00 euro** aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van de publieke vordering, tot op heden begroot op **294,31 euro.**

Herstelvordering

Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de herstelvordering.

Verklaart de herstelvordering ontvankelijk, doch ongegrond.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

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

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **dinsdag 31 mei 2022** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel, 13D kamer, samengesteld uit:
de heer , alleenzetelend rechter,
in aanwezigheid van het openbaar ministerie,
met bijstand van de heer . griffier.