

10 e Kamer

Nr. 938/12
VAN HET PARKET

Nr. C/290/14
VAN HET ARREST

BP:
De Wooninspecteur

14 februari 2014

Het hof van beroep te Gent, tiende correctionele kamer, heeft het volgende arrest uitgesproken in de zaak:

Hypothecaire inschrijving
Vergunningsregister

not. IE.66.RW.100651/09 van het Openbaar Ministerie en van

De Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen te 8000 Brugge (Sint-Michiels), Jacob Van Maerlant-gebouw, Koning Albert-I-laan 1.2, bus 94,

eiser tot herstel,

tegen:

Nr. 316
op landbouwer, wonende te , geboren te

beklaagde,

verdacht van:

Als dader, mededader om het misdrijf te hebben uitgevoerd of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks te hebben medegewerkt, of om door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend, dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet kon worden gepleegd, of om door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt:

A. Te , op 8 december 2009

Bij inbreuk op artikel 433decies Strafwetboek, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in

omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, ten nadele van en

B. Te van 8 december 2009 tot 8 december 2011

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1 al 1 van het decreet van 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 van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk ten nadele van en

de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: 37 a, 53 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: en

die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op

tevens gedagvaard teneinde zich, overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in zijn patrimonium, namelijk van een bedrag van 5.760,00.euro, zijnde de ontvangen huurgelden (240 euro per maand) voor het kwestieuze pand in de in de dagvaarding voorziene periode (24 maanden – feit B) (...)

De rechtbank van eerste aanleg te Ieper, 9^{de} kamer, besliste bij vonnis van 27 februari 2012 op tegenspraak als volgt:

"op strafrechtelijk gebied:

Verklaart de tenlastelegging A. in hoofde van de beklaagde niet bewezen.

Spreekt de beklaagde vrij voor deze tenlastelegging.

Verklaart de tenlastelegging B. in hoofde van de beklaagde bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de bewezen tenlastelegging tot een gevangenisstraf van 6 maanden, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende 3 jaar en een geldboete van vijfhonderd euro (500 euro), te verhogen met 45 opdecimen en alzo gebracht op tweeduizend zeventhonderdvijftig euro (2.750 euro) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;

Zegt evenwel voor recht dat de geldboete als volgt wordt gesplitst:
- 200 euro x 45 opdecimen, hetzij 1.100 euro of 36 dagen, effectief
- 300 euro x 45 opdecimen, hetzij 1.650 euro of 54 dagen met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende 3 jaar.

Rechtdoende aangaande de bijzondere verbeurdverklaring:

Bepaalt dat het vermogensvoordeel dat de beklaagde realiseerde door het bewezen verklaarde misdrijf voorwerp van tenlastelegging B. in totaal negenhonderdzestig euro (€ 960,00) bedraagt en dat dit bedrag hem middels bijzondere verbeurdverklaring op effectieve wijze dient aangerekend te worden.

Gezien de bovenstaande correctionele veroordeling, verplicht tevens de veroordeelde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Fonds, ingesteld bij art. 29 van de Wet van 1 augustus 1985, te betalen: een bedrag van € 25, te verhogen met 50 opdecimen en alzo gebracht op € 150,00.

Verwijst de veroordeelde tot de kosten van het geding, in totaal begroot op € 226,70.

Legt de veroordeelde een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van € 32,27 overeenkomstig artikel 91, 2^e lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, (...)

Met betrekking tot de herstelmaatregel:

Verklaart de herstellvordering zoals op 19 mei 2010 (ontvangen op het parket op 26 mei 2010) door de wooninspecteur ingeleid en er toe strekkende het pand te herstellen zodat dit voldoet aan de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, onder verbeurte van een dwangsom lastens de beklaagde ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt diensgevolge de beklaagde om het pand, zijnde het gebouw met inbegrip van de woongelegenheid daarin aanwezig, gelegen te , kadastraal gekend onder te herstellen zodat deze voldoet aan de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, hetgeen impliceert:

het wegwerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woonentiteit zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woonentiteit voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode, opdat het aantal strafpunten wordt teruggebracht op nul,

en dit alles binnen een termijn van 18 maanden vanaf de datum van betekening van huidig vonnis.

Voorziet tevens in een dwangsom dewelke zal verbeuren a rato van € 125,00 lastens de beklaagde per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel en zulks met ingang vanaf de dag volgend op het verstrijken van de voormelde termijn van uitvoering van 18 maanden, met dien verstande evenwel dat deze uitvoeringstermijn pas een aanvang zal genomen hebben vanaf de betekening van huidig vonnis.

Machtigt in toepassing van artikel 20bis, § 7 van de Vlaamse Wooncode de wooninspecteur om de voormelde herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren op kosten van de beklaagde, inzoverre daaraan door de beklaagde niet op vrijwillige basis zou zijn tegemoetgekomen binnen de door de rechtbank bepaalde voormelde uitvoeringstermijn van 18 maanden.

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke aan een overschrijving als bedoeld in het eerste lid van artikel 17ter van de Vlaamse wooncode, huidig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen in toepassing van artikel 4 V.T.Sv. (zoals gewijzigd door de wet van 13 april 2005, B.S., 3 mei 2005) ambtshalve aan."

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 8 maart 2012 door de beklaagde enkel tegen de beschikkingen wat betreft de herstelmaatregel,
- 12 maart 2012 door het openbaar ministerie, eveneens enkel met betrekking tot de herstelmaatregel.

* * *

1. Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 2 januari 2014 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Peter Dewitte, advocaat met kantoor te Wervik,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal,
- de eiser tot herstel in haar middelen vertegenwoordigd door meester Nick De Wint voor meester Bart Bronders, beiden advocaat met kantoor te Oostende.

2. De hoger beroepen zijn tijdig en regelmatig naar de vorm en zijn ontvankelijk.

Ingevolge de beroepen dient het hof enkel te oordelen over de in het bestreden vonnis opgelegde herstelmaatregel. De beslissing op

strafgebied tot de vrijspraak van de beklaagde voor de telastlegging A en tot zijn schuldigverklaring aan en veroordeling voor de telastlegging B, waarop de herstelmaatregel is gesteund, is bij afwezigheid van hoger beroep definitief.

3. Het hof verbetert een materiële vergissing in de telastlegging B, nl. waar staat dat de aankoop door de beklaagde en van het gebouw waarop de inbreuk op artikel 5 van de Vlaamse Wooncode betrekking heeft werd verleden op 22 maart 1991, dient dit duidelijk te zijn 25 oktober 2006 (zie onder meer stuk 58 strafdossier). De telastlegging B wordt in die zin verbeterd.

De aldus verbeterde telastlegging B betreft dezelfde feitelijke gedragingen als deze die er in de aanhangig makende dagvaarding aan ten grondslag liggen. Het verweer had daarop betrekking. Telkens hierna sprake is van de telastlegging B betreft het die telastlegging zoals hier verbeterd.

4. De herstellvordering werd ingeleid door de wooninspecteur bij brief van 19 mei 2010. Zij werd nader gepreciseerd in de conclusie voor de eerste rechter.

Voor het hof vordert de eiser tot herstel onverminderd het herstel van het gebouw, nader omschreven in de telastlegging B, zoals uiteengezet in de conclusie neergelegd voor de eerste rechter. Het hof verwijst kortheidshalve naar de uiteenzetting in het bestreden vonnis onder de rubriek "De herstelmaatregel" in het randnummer 2.

Blijkens de conclusie voor het hof dringt de wooninspecteur aan op de herstellvordering zolang het betrokken pand bestaat, en volhardt hij in de herstellvordering om te vermijden dat de beklaagde alsnog zou overgaan tot het herverhuren van het betrokken pand zolang dit niet is gesloopt.

5. De beklaagde vraagt in conclusie in hoofdorde de herstellvordering af te wijzen en in ondergeschikte orde de herstelmaatregel te beperken tot de sloop van de woning zoals voorzien en vergund bij de stedenbouwkundige vergunning van 15 januari 2013. De beklaagde vraagt tevens geen dwangsommen te verbeuren.

6. Artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalde ten tijde van de feiten:

"§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar."

Met ingang van 14 mei 2011 bepaalde artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode:

"§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

Vanaf 11 augustus 2013 luidt artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode als volgt:

"§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

7. Het staat vast dat de woning nog niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten; er werd nog geen enkele herstelling uitgevoerd. Dit werd nog op 22 november 2013 vastgesteld door een ambtenaar van de inspectie RWO West-Vlaanderen (stuk 2 bundel eiser tot herstel).

8. Uit de fax van de architect van de beklagde van 31 december 2013 blijkt dat de woning nog zal worden gebruikt als bergplaats voor bouwmaterialen en als personeelsschuilplaats tijdens de bouw van twee nieuwe woningen waarvan de bouw werd vergund op 15 januari 2013 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Uit deze vergunning blijkt dat de bestaande woningen, nl. de woning waarop de herstelvordering betrekking heeft en de aanpalende woning, mogen worden gesloopt en twee nieuwe woningen verder van de weg, nl. op 21 meter van de as van de weg, mogen worden ingeplant. Het slopen zou pas plaatsvinden nadat de nieuwe woningen winddicht zijn.

Uit dezelfde fax blijkt dat de achterbouwen van de woningen inmiddels zouden zijn gesloopt en "na nieuwjaar" de werken van het uitzetten van het bouwtracé zouden worden gestart.

9. Noch het gegeven dat inmiddels een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch het feit dat de woning werd opgenomen op de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de beklagde leeft onder de dreiging dat de schorsing tot en met 6 januari 2017 van de jaarlijkse heffing zou vervallen indien de voorwaarden van de schorsing niet worden nageleefd, brengen mee dat de herstelvordering moet worden afgewezen. Deze vergunning en maatregel staan er immers niet aan in de weg dat de woning, zolang deze niet is gesloopt, nog kan worden bewoond, verhuurd of ter beschikking gesteld.

10. De rechter heeft geen opportuniteitsbeoordeling bij het opleggen van de herstelvordering. Aangezien de herstelvordering als bijzondere vorm van teruggave moet gezien worden, is de rechter verplicht om een beklagde tot herstel te bevelen, zodra hij deze beklagde schuldig acht aan het misdrijf van krotverhuur.

Enkel wanneer de rechter vaststelt dat het integrale herstel niet mogelijk is omdat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, dient de rechter de overtreder te bevelen om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen.

Het gaat hier niet om een onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode.

Het blijkt *in casu* niet dat er geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Het feit dat de woning mag en ook wellicht zal worden gesloopt doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De woning is ook vergund.

Op de in ondergeschikte orde door de beklagde gevraagde herstelmaatregel kan het hof niet ingaan.

11. De herstelmaatregel zoals gevorderd door de wooninspecteur is bijgevoel gegrond.

Bij het bepalen van de uitvoeringstermijn houdt het hof enerzijds rekening met het feit dat de beklagde aannemelijk maakt dat de bij de stedenbouwkundige vergunning van 15 januari 2013 vergunde werken, die het slopen van het gebouw toelaten, recent werden aangevat en anderzijds de reeds lange termijn verlopen sinds de beklagde wist dat de woning onbewoonbaar werd verklaard, nl. op 18 maart 2010, en het dralen van de beklagde om de vergunde werkzaamheden aan te vatten. Het hof bepaalt de uitvoeringstermijn op achttien maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit arrest.

Ten onrechte besliste de eerste rechter dat de uitvoeringstermijn slechts zou lopen vanaf de betekening van het vonnis, nu een vereiste van betekening voor het doen lopen van de uitvoeringstermijn niet door enige bepaling is gesteld.

12. Om te vermijden dat de beklagde de noodzakelijke werken zou blijven uitstellen, dient de gevorderde dwangsom te worden opgelegd.

De dwangsom zal verschuldigd zijn wanneer, na het verstrijken van de voormelde termijn, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. Het hof kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijtermijn zoals bedoeld in artikel 1385bis, vierde lid, Ger.W. De dwangsom kan dus worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit arrest aan de beklagde is betekend (en zonder dat de betekening een respijtermijn doet lopen).

13. Overeenkomstig artikel 20bis, § 7 van de Vlaamse Wooncode beveelt het hof dat voor het geval dat de herstelmaatregel door de beklagde niet binnen de door het hof gestelde termijn is uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

OP DEZE GRONDEN

Het hof,

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald, de artikelen aangehaald door de eerste rechter en:

- art. 211 Sv.,
- art. 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

bevestigt het vonnis in de mate het is bestreden, met die wijzigingen:

- verbetert de telastlegging B zoals hiervoor vermeld in randnummer 3,
- bepaalt de uitvoeringstermijn van de herstelmaatregel op achttien maanden na het in kracht van gewijsde treden van het arrest,

- bepaalt dat de dwangsom kan worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn,
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heuvelland om de herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren op kosten van de beklaagde, indien deze in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren,

veroordeelt de beklaagde in de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie in hoger beroep, op heden begroot op € 162,92.

Kosten beroep:

Afschrift vonnis: € 42,75
Afschriften akten hb: € 5,70
Opstelrecht ber. bekl.: € 30,00
Dagvaarding: € 69,66

€ 148,11

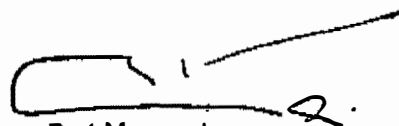
+ 10 % : € 14,81

Totaal: € 162,92

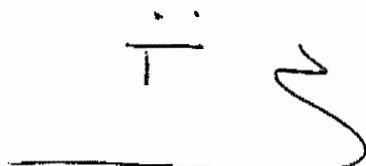
Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Dirk Van Remoortel, als voorzitter, en de raadsheren Peter Ghijs en Bart Meganck, en in openbare terechtzitting van 14 februari 2014 uitgesproken door voorzitter Dirk Van Remoortel, in aanwezigheid van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Bart Meganck



Peter Ghijs




Dirk Van Remoortel

ARS-nr. : 2014/ 732

Aangeboden op
Niet te registreren;

18 FEB. 2014

177/1: 
Anja WILLEMS
Adviseur a.l.