



Vonnisnummer / griffienummer 2017/ 30 32
Notitienunder parket GE66.RW.101800/14
Datum van uitspraak 3 januari 2017
Naam beklagden

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent
strafzaken**

Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

_____, aannemer, geboren te _____ op _____,
_____, wonende te _____ Lovendegem, _____

beklaagd van:

A.

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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als persoon die de woning ter beschikking stelt, in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____, wonende te _____

een onbewoonbare woning ter beschikking te hebben gesteld aan _____

te _____ in de periode van 12.06.2014 tot en met 04.07.2014

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent op 11 april 2016. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 17 mei 2016.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 6 december 2016.

2. De rechtbank, anders samengesteld, hernam de zaak en nam kennis van:

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9052 Sint-Denijs-Westram, Putkapelstraat 105 A.

3. De rechtbank vult de datum van de feiten aan zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagde is eigenaar van een woning gelegen te [redacted]

5. Op 23 juni 2014 werd de wooninspectie gecontacteerd door de lokale politie omdat deze woning zou worden verhuurd of ter beschikking gesteld hoewel ze in bijzonder slechte staat was.

Op 4 juli 2014 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning. De wooninspecteur stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning kreeg 190 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Ter plaatse werd | . . . aangetroffen. Zij betaalde geen huur. Zij mocht het pand bezetten als zij het onderhield en een beetje opknapte.

Op 8 juli 2014 werd de woning onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

6. Op 22 september 2014 diende de beklaagde een vergunningsaanvraag in om de woning te kunnen slopen. Deze aanvraag werd op 19 maart 2015 definitief geweigerd door de deputatie.

7. Op 24 november 2014 verklaarde de beklaagde:

"Ik ga vrijwillig in op uw schriftelijke uitnodiging voor verhoor. Mijn verklaring mag worden geacteerd in de vorm van een samenvattend relaas.

U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 01/07/2014 in de woning gelegen te

Ik ben alleen eigenaar sinds 13/08/2012. Ik heb het pand nooit zelf bewoond. De toestand van het pand was op dat ogenblik in de staat dat het nu is. Het staat nu een jaar of acht leeg. De dokter, die toen 88 was, had een beroerte gekregen, en is toen naar een bejaardentehuis gegaan.

Naar aanleiding van een inbraak heeft de zus van de eigenaar, een 3-tal jaar geleden mij opgebeld met de vraag of ik de achterdeur wou repareren. Langs de achterdeur waren ze binnengedrongen. Ik heb dat toen gemaakt door de achterdeur te barricaderen. Ik hoorde gerucht boven, maar ik trof niemand aan, het was een duif. Ondertussen had ik wel de toestand van het huis gezien, dat dit zeer erbarmelijk was. Het huis lag vol rommel, stapels kranten, lege potjes van yoghurt, melk e.d. Zijn zus schaamt zich voor de toestand van de woning en vroeg me hierover niets te zeggen.

Ik heb toen aan die mevrouw . . . die woont in de | . . .

. . . denk ik, gevraagd of deze woning te koop stond.

Ik ben bij de dokter geweest in het rusthuis in . . . 1. Ik heb hem beloofd dat als hij het eigendom aan mij zou verkopen, ik mijn plan ging trekken met die opkuis en dat enkel 2 personen die mij ging helpen, dit gingen te weten komen.

Ik heb ondertussen 10 aanhangwagens afval, materiaal e.d. weggevoerd.

De notaris, rechtsaanpalende eigenaar, was geïnteresseerd in de achtergrond van het eigendom. Het is meer dan 120m diep. Ik heb ondertussen die achtergrond verkocht aan die notaris, op dezelfde dag nl. 13/08/2012. Ruim een maand nadat ik dit pand had gekocht, midden september 2012, ben ik door de gemeente, schriftelijk, op de hoogte gesteld, dat het pand op de inventaris van onroerend erfgoed staat. Ik weet dat het niet geklasseerd is, maar waarschijnlijk gaat het over het waardevolle van de voorgevel.

Blijkbaar had de gemeente voorkooprecht. Het heeft maanden geduurd eer ik het kon kopen eer al die procedures waren doorlopen. Op de documenten van de notaris die hij aan de gemeente had gestuurd, was mijn naam doorgehaald. Op het ogenblik dat ik het op de gemeente kenbaar maakte dat ik de nieuwe eigenaar was, kreeg ik deze brief dat het pand op de lijst onroerend erfgoed staat.

Het pand stond niet op de lijst van leegstaande panden. De dokter was hiervan vrijgesteld, omdat dit bij hem genoteerd stond als tweede verblijf. Ikzelf heb een brief begin dit jaar gekregen dat ik op de lijst van leegstand ging komen van zodra het 2 jaar van mij is. Ik heb ondertussen, op 10/07/2014 een renovatievergunning aangevraagd en bekomen. Deze vergunning vereist dat wat je aanvraagt, ook effectief doet.

Het was mijn bedoeling om het pand te slopen en daar 6 of 8 mooie appartementen te realiseren, want ik heb daar vraag achter. In een bespreking met de technische dienst vorig jaar werd mij duidelijk gemaakt dat dit nooit gaat gaan.

Ik heb nochtans een groot probleem. De dokter zijn zuster, een weduwe, heeft een zoon van ca. 55 jaar, deze is professor en woont bij zijn moeder, en is aan een rolstoel gebonden. Ik heb van hen een vraag om in mijn project op het gelijkvloers de zoon te laten wonen, en de moeder (zus van dokter) erboven. Nu heb ik het project aangepast voor drie woningen, met een voorfacade 'type herenhuis'. De eerste kandidaten zijn deze zoon met moeder. Als ze het afkeuren ga ik een ander dossier indienen, desnoods twee nieuwe herenhuisen.

Naar aanleiding van een woning in die ik eveneens verhuur, die sinds half juni 2014 leeg kwam te staan, kwam ik tegen. Ik vraag aan elke geïnteresseerde huurder waar die nu woont.

die vergezeld was met haar moeder, deelt me mee dat ze dakloos is. Ik dacht dat ik op beproefing werd gesteld gelet op mijn geloof. Ik heb geloofd dat ze dakloos is.

Ik zeg haar dat ik een herenhuis heb dat momenteel leeg staat. Ze is die avond naar dat herenhuis gaan kijken. Na tien minuten was ze al terug, dat ze het zag zitten. Ik heb haar heel duidelijk gezegd dat de woning niet in

goede staat was, dat er ruimten waren die ze niet mocht betreden, dat er meubels waren die ze mocht gebruiken.

Ik ben samen met haar naar de notaris

deze zaak gaan bespreken, en die heeft het contract opgesteld.

Ik stel de woning met huisnummer kosteloos ter beschikking aan

Er werd op een contract afgesloten dat aan de bezetter het recht geeft om de woning kosteloos te bezetten voor minimum 2 jaar en waarbij de bezetter de woning als een goede huisvader dient te onderhouden.

Ik wou het ook regelen dat ik de mensen 'uit huis' zou krijgen, op het ogenblik dat ik een vergunning voor nieuwbouw zou hebben.

Ik heb haar duidelijk gezegd dat ze de keuken, na het uitkuisen, kon gebruiken. Er was elektriciteit in het huis op basis van een werfkast. In de keuken is er wel stromend water, wel geen warm water.

Ik betaal het water, elektriciteit. Dit is nodig om mijn werken te kunnen uitvoeren. Ik heb onmiddellijk het gas laten afsluiten aan de straat, om geen risico te lopen. Maar water en elektriciteit heb ik nodig om te verbouwen.

Gisteren in het nieuws ging het over sociale woningen. Die woningen kunnen de helft goedkoper gezet worden. Ik vind het erg dat er nu iemand dakloos is.

Ik hoop nog steeds dat ik een vergunning kan bekomen.

De meubels van de dokter stonden er nog. Tuurlijk de matrassen, als dat 8 jaar leeg slaat, ligt dat vol stof. Ik weet niet welke meubels zelf binnengebracht heeft.

Ik heb het pand niet meer betreden sinds dat zij daar woont, ik heb zelf bij het verkrijgen van de woning maar sleutel gekregen van de achterdeur. De voordeur kan je langs buiten niet openen. Ik heb deze sleutel aan gegeven. Zij heeft zelf een nieuw slot gestoken in de achterdeur, bijgevolg kon ik zelf het pand niet meer betreden.

U zegt mij dat er door de burgemeester op reeds een besluit tot onbewoonbaarverklaring is genomen, waarbij een woonverbod werd uitgesproken en waarbij de woning onmiddellijk diende ontruimd te worden. Bovendien diende de woning volledig ontoegankelijk en slotvast te worden gemaakt door middel van duurzame materialen tegen . Ik antwoord hierop dat ik de ijzeren afsluiting ter hoogte van het openbaar domein, de twee hekkens heb afgesloten dmv een hangslot.

Ik heb een sleutel, waarmee ik beide sloten kan afsluiten, aan gegeven. Daar heb ik ook nog een sleutel van.

Op dit moment mag er niemand wonen, maar de woning mag wel opgeruimd worden. Haar vriend beweert dat hij die gebreken van de woning kan herstellen, zodat de woning voldoet en zij daar kunnen blijven wonen, ik heb daar mee ingestemd. Ik heb geen idee waar ze nu wonen.

Ik ga iedere avond kijken of beide hekkens vooraan afgesloten zijn.

Niet iedereen is tegen mij. Ik reken ook op mensen in de buurt die mij ook op de hoogte brengen of het slot dicht is.

Ik ben zeker dat ze daar niet wonen. Ik heb geen tijd om me daar mee bezig te houden. Het gaat nog zeker twee jaar duren eer ik mijn plannen voor de nieuwbouw kan uitvoeren.

Tijdens mijn eerste gesprek met de burgemeester heb ik hem gezegd dat ik niemand uit de woning zet, ik heb mijn woord gegeven en dat meisje heeft anders niets.

Ik ga nog steeds naar de kerk, en ik geloof daar in.

Ik ben zo opgevoed, als je iets met iemand kunt delen dan moet je iemand helpen.

Moest ik ondertussen nog een ander eigendom verwerven, zou ik dat aan haar ter beschikking te stellen. In het kader van mijn werk gebeurt dit, dat deze situatie zich voordoet. Ik betreur het wel dat ze niet de ambitie heeft om iets aan haar toestand te veranderen. Dit is een groot percentage in de maatschappij aan het worden.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 04/07/2014 op basis van de Vlaamse Wooncode.

(...)

Hierop kan ik zeggen dat:

-In de kelder staat geen water.

-De aardgas heb ik afgesloten aan de straat.

-Het achterbouw staat natuurlijk slecht. Dit zou ik graag afbreken.

-Het regent niet door het dak. Het gaat de eerste 5 jaar niet instuiken.

-De plafonds zijn gerepareerd denk ik. heeft mij gebeld om balken voor een roostering te brengen. Die vriend van haar heeft bijgevolg die plafonds gerepareerd. Ik heb het nog niet vastgesteld.

-M.b.t. de leefkamers 1 en 3 die niet toegankelijk zijn, kan ik het volgende zeggen: De slechte plankenvloer is weggenomen. Er is ondertussen een chape aangebracht op de betonvloer, met de bedoeling een laminaat aan te brengen.

-We kunnen lang discussiëren over vocht in de buitenmuren.

-Ik weet dat de keldergaten moeten afgedekt zijn.

Ik heb die renovatievergunning aangevraagd met de bedoeling dit echt te doen.

Op het moment voer ik een machtsstrijd met de burgemeester. Hij is beter op de hoogte van de wetgeving.

Op dit moment ga ik geen werken uitvoeren aan de dakconstructie. Als ik deze kosten moeten doen, heb ik geld meer om een nieuwbouw te realiseren.

Als ik alle procedures overlopen heb in het kader van het bekomen van een bouwvergunning, en ik heb geen vergunning bekomen, zal ik dat huis moeten renoveren. En dan zal ik iemand raadplegen wat er belangrijk is aan dat huis, bv enkel voorgevel te behouden. Dan zal ik een nieuw bouwaanvraag indienen met deze context.

Het huis staat ook verkeerd ingepland naar bezonning.

Ik wil op de nog zo weinig mogelijk bestaande bouwgrond rond de kerk van 3 woningen realiseren die voldoen aan alle huidige normen.

U zegt mij dat u een herstellvordering heeft ingediend bij het parket en u legt mij uit wat dit betekent. Ik antwoord hierop dat ik dit document goed ontvangen heb.

Ik wil alles te werk stellen om daar een nieuwbouwproject te realiseren. Ik heb hier vraag achter. Ik heb een aanvraag ingediend in september dit jaar.

De burgemeester zoekt mij al lang. In mei heeft hij geïnteresseerd aan een verkaveling in de in Er stond oorspronkelijk een oude boerderij te koop in de De makelaar heeft tijdens besprekingen met de burgemeester afgesproken dat een stuk grond bestemd was voor de dochter van de burgemeester en het overige gedeelte mocht verkaveld worden naar de zin van de makelaar. Ik weet dit heel zeker want de makelaar heeft mij gecontacteerd om de rest aan mij te verkopen, in juni dit jaar. Ik ben hier niet op ingegaan, ik wil met zulke praktijken niets te maken hebben.

In de nrs heb ik een stuk grond. Ik moest dit verplicht verkavelen vooraleer ik daar woningen op bouwde. Ik verkoop maar als de woning daar staat. Ik heb noodgedwongen een verkavelingsaanvraag moeten indienen. Dat heeft negen maanden geduurd vooraleer ik die had. Ondertussen zijn deze woningen verkocht. Ik verzeil momenteel in een situatie die me veel geld kan kosten, omdat ik een dakloze een huis wil aanbieden.

U vraagt mij of ik nog eigendommen bezit. Ik antwoord ja: ik heb er een stuk of 10, die ik allemaal verhuur: In (6 app, zelf gebouwd) en een eengezinswoning in (denk ik), eveneens zelf gebouwd, en een eengezinswoning in Ik denk dat dit mijn eigendommen zijn.

U vraagt mij of ik deze eigendommen verhuur. Ik antwoord hierop ja.

U vraagt mij of ik betrokken ben in de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiliën en verhuur. Ik antwoord neen. Ik ben een aannemer, een eenmanszaak.

Ik beschik niet over een energieprestatiecertificaat voor het pand

8. Op 10 november 2015 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen melding van volledig herstel gebeurd was.

9. Op 19 januari 2016 verklaarde de beklaagde:

"U vraagt mij hoever de renovatie van de woning, gelegen te is gevorderd.

Zoals reeds eerder verklaard had ik de intentie de bestaande woning te slopen en 3 rijwoningen op te richten. Ik diende hiertoe op een bouwaanvraag in bij de gemeente Lovendegem. Deze aanvraag werd echter op geweigerd.

Vervolgens ging ik hiertegen in beroep bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Het beroep werd echter op niet ingewilligd door de deputatie. Ik zie mij bijgevolg genoodzaakt de woning te renoveren. Reeds op diende ik bij de gemeente Lovendegem een renovatienota in, omvattende een overzicht van de voorgenomen werken en het tijdschema waarbinnen de werken zouden worden uitgevoerd. Ik stelde deze nota op na de hoorzitting welke ik had met de Burgemeester van Lovendegem d.d.

Tot op heden heb ik echter aan de toestand van dat pand niets gewijzigd gezien ik in juni of juli 2015 vrijstelling heb gekregen voor betaling van leegstand en dit voor een periode van 4 jaar. Ik meen dus dat ik vier jaar de tijd heb om de nodige herstellingen uit te voeren.

In die periode zal ik waarschijnlijk nogmaals pogen een bouwvergunning aan te vragen. Anderzijds overweeg ik de woning te verkopen in de toestand waarin ze op heden verkeert.

Tot op heden heb ik nog niet voldaan aan de herstellenvordering d.d. 22/10/2014 van het Agentschap Inspectie RWO, Wooninspectie Oost-Vlaanderen, wetende dat de werken dienden te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, om reden dat ik van mening was dat ik, zoals hiervoor vermeld, 4 jaar de tijd had om de nodige herstellingen te doen.

de dame welke met mijn toestemming het pand indertijd kosteloos betrok, heeft de woning op mijn vraag verlaten nadat de Inspectie

RWO het pand heeft bezocht in juli 2014. Op heden staat de woning nog steeds leeg."

Beoordeling

9. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de betrokken woning werd ter beschikking gesteld en bewoond terwijl ze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten. De beklaagde, die de overeenkomst mee ondertekende, kan niet voorhouden dat hij van de erbarmelijke toestand van de woning niet op de hoogte was. Uit de verklaring van [redacted] blijkt bovendien dat de beklaagde de woning minstens twee keer bezocht terwijl zij daar woonde.

De telastlegging is bewezen.

Straf

10. De feiten kunnen krachtens artikel 20, lid 1, Vlaamse Wooncode worden bestraft met gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

11. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 1.000 euro.

12. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winst oogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een

behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De beklaagde werd in het verleden reeds eenmaal veroordeeld door de correctionele rechtbank.

De rechtbank houdt ook rekening met de financiële draagkracht van de beklaagde.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Een deel van de geldboete kan met uitstel worden opgelegd en zal gelden als waarschuwing. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

WOONHERSTEL

13. De wooninspecteur vorderde op 22 oktober 2014 het herstel.

Op 27 november 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lovendegem zich bij deze herstellvordering aangesloten.

De wooninspecteur vordert het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand en de woonentiteiten

voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en er geen gebreken meer overblijven.

De wooninspecteur vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis, §2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde.

Zij vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

14. De huidige toestand van het pand is niet gekend. De wooninspecteur handhaaft haar herstellvordering.

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode).

Uit het dossier blijkt niet dat de beklaagde de gevorderde herstelmaatregelen uitvoerde. Bij gebrek aan hercontrole kan de rechtbank niet aannemen dat het pand in overeenstemming werd gebracht met de kwaliteitsvereisten.

15. De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen is bijgevolg gegrond en moet worden opgelegd aan de beklaagde.

16. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 2 jaar, gelet op de omvang van de werken en de aard van het gebouw.

17. De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

18. Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklaagde een financiële afweging zou maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

19. Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

20. De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe

eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

BURGERRECHTELIJK

21. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

KOSTEN

22. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

23. De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

24. De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 wet van 15 juni 1935,
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het
Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

Vult de dagvaarding aan als volgt:

"(...)

beklaagd van:

A.

(...)

te in de periode van 12.06.2014 tot en met 04.07.2014"

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastiegging A (zoals aangevuld) tot een **geldboete van 5.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 30.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **2.500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 15.000 euro, van de opgelegde geldboete en voor 1 maand en 15 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

KOSTEN en BIJDAGEN

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt hem hoofdelijk tot de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie begroot op 88,30 euro.

WOONHERSTEL

Beveeit _____ aan het pand gelegen te
kadastraal gekend als

alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die nodig zijn om alle gebreken aan de gebouwen weg te werken onder verbeurte van een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **2 jaar** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §8, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

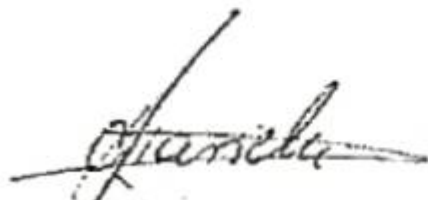
Veroordeelt _____ tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

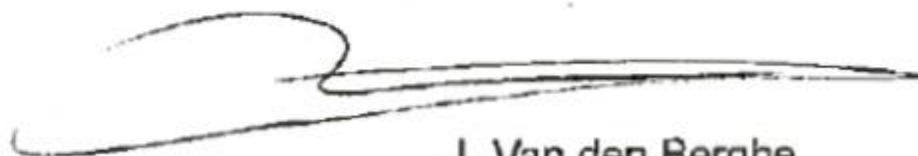
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **3 januari 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Muriel D'Asseler, griffier, in aanwezigheid van Bart Van Vossel, substituut-procureur des Konings.



M. D'Asseler



J. Van den Berghe