



Griffennummer <i>1543</i> /2021
Datum van uitspraak 03 MEI 2021
Notitienummer parket Rolnummer 21D000573

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen
afdeling Dendermonde
strafzaken

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE**EISER TOT HERSTEL**

DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren gevestigd te 9000 gent, Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93;

⇒ *Ter terechtzitting van 22 maart 2021 vertegenwoordigd door mr. loco mr. advocaat te*

BEKLAAGDE

Arctif

geboren te _____ op _____ van Belgische
ingeschreven te _____
nationaliteit, RRN: _____

⇒ *Ter terechtzitting van 22 maart 2021 In persoon aanwezig, bijgestaan door mr. advocaat te*

1. TENLASTELEGGING

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk als eigenaar een ongeschikte en onbewoonbare woning ter beschikking te hebben gesteld aan

in een pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
in eigendom toebehorend aan _____ geboren te _____ op
wonende te _____ Ingevolge schenking van een
onverdeeld deel door _____ bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op
en erfoverdracht van _____ van het andere onverdeeld deel op
24.09.2016.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Te _____ in de periode van 01 december 2017 tot 03 februari 2020 (zie stukken 2-6, 63, 69, 89 en 94)

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 22 maart 2021.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

Op 13 april 2015 stelde het agentschap Wonen Vlaanderen 95 strafpunten vast in de woning in _____. De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester op 13 mei 2015.

Op 5 maart 2018 ging de wooninspectie ter plaatse. De bewoner _____ was aanwezig. De woning had 110 strafpunten. Er waren ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. Er was geen huurcontract afgesloten. De bewoner verklaarde er reeds van 2017 te wonen. Hij was dakloos en mocht er van beklaagde zijn intrek nemen. Hij had de eigenaar moeten overtuigen. De eigenaar had gezegd dat het pand onbewoonbaar was. Hij moest geen huur betalen. Hij betaalde wel zelf de elektriciteit, gas en water. De eigenaar had de woning geërfd. Het was de bedoeling de woning te renoveren, maar dit was er nog niet van gekomen.

Uit het rijksregister bleek dat de _____ overleed op 24 september 2019.

Er werd een herstellvordering ingeleid. Beklaagde beloofde werken uit te voeren. De werken sleepten echter aan. Er was onenigheid tussen bewoner en eigenaar. Er was ook beslag gelegd op het pand. De huurder zou geen alternatief vinden.

|

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het ter beschikking stellen van een woning die niet voldeed aan de vereisten van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode in de periode van 1 december 2017 tot 3 februari 2020.

Beklaagde vraagt de vrijspraak omdat hij geen toelating zou gegeven hebben om het pand te betrekken aan _____ Intussen was de woning verkocht aan de gemeente _____ die het pand zou slopen.

2.

Tot en met 31 december 2020 bepaalde artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die een woning ter beschikking stellen die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, werden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25 000 euro of met een van die straffen alleen.

Vanaf 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet-conform of overbewoond is worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van deze straffen alleen.

De straffen bepaald in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn dezelfde gebleven. De decreetswijziging leidde echter tot een mildere misdrijfschrijving waardoor niet elk feit dat strafbaar was onder artikel 20 van de Vlaamse Wooncode nog strafbaar is onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld strafpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: "een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont". Sinds 1 januari 2021 is het verhuren van een woning met slechts weinig en kleine gebreken hierdoor niet meer strafbaar.

Artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:

"2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning."

Deze mildere strafbaarstelling moet conform artikel 2 Strafwetboek onmiddellijk toegepast worden in die zin dat de rechtbank thans enkel schuldig kan verklaren indien de feiten zowel strafbaar zijn onder de oude misdrijfschrijving als onder de nieuwe misdrijfschrijving.

De rechtbank moet aldus onderzoeken of de destijds vastgestelde gebreken thans te kwalificeren vallen onder de gebreken van categorie II of III.

De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat. Wanneer er zeven of meer gebreken zijn van categorie I, wordt een gebrek van categorie II toegekend.

De concrete indeling van gebreken in verschillende categorieën werd verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (verder afgekort als MB van 26 november 2020).

Gelet op de duidelijke vaststellingen door de wooninspectie op 5 maart 2018 is voor de rechtbank bewezen dat de woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Gelet op de ernst van de gebreken is tevens bewezen dat de woning ook niet conform was zoals bedoeld in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen van 2021. De woning was immers ongeschikt en onbewoonbaar. De gebreken werden ook niet betwist door beklagde.

Gelet op de aard van de gebreken staat het voor de rechtbank vast dat de woning reeds ongeschikt en niet-conform was van bij het begin van de terbeschikkingstelling.

De rechtbank oordeelt dat beklagde de woning wel degelijk ter beschikking stelde aan en dat de woning niet gekraakt werd. Beklaagde had de sleutel overhandigd aan was een vriend en verklaarde dat beklagde zijn instemming had gegeven na aandringen. Beklaagde ondernam klaarblijkelijk ook geen stappen om de nutsvoorzieningen af te sluiten. In die omstandigheden is het moreel opzet wel degelijk bewezen.

De schuld van beklagde aan de enige tenlastelegging is bewezen.

3.3 Straftoemeting

1.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

Beklaagde stelde een woning ter beschikking die totaal niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en ook onder de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform was. De gebreken waren talrijk.

Aldus bracht beklaagde de veiligheid, comfort en gezondheid van de bewoners in gevaar. Nochtans heeft elkeen het recht op menswaardig wonen.

3

Beklaagde is 43 jaar oud en werd reeds dertien maal veroordeeld voor verkeersinbreuken. Beklaagde verklaarde heel wat tegenslagen te hebben moeten verwerken. Zijn vader was overleden, zijn vriendin vertrokken, hij werd geconfronteerd met een faillissement en was zijn werk verloren.

Gelet op het feit dat de woning een erfenis was, hij geen huurgelden vroeg aan , hij problemen ondervond om uit de woning te krijgen en de sociale omstandigheden van beklaagde, gaat de rechtbank in op de ondergeschikt gevraagde gunst van de gewone opschorting. Beklaagde komt hiervoor nog in aanmerking en verklaarde zich hier ter zitting mee akkoord.

4. HERSTEL

De wooninspecteur vordert het herstel van de woning, genoemd in de dagvaarding. De herstellvordering is gesteund op het bewezen misdrijf. Zij strekt tot de uitvoering van werken om de woning conform te maken (volgens de huidige Codex Wonen 2021), en dit binnen een termijn van tien maanden (maximaal 24 maanden) en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De herstellvordering van de wooninspecteur werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning. Zolang het bewijs van het herstel niet is geleverd, kan de herstellvordering regelmatig worden uitgeoefend. Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel een pv van uitvoering opgesteld door de wooninspecteur. De woning is thans recent verkocht aan de gemeente die het pand zou slopen.

De herstellvordering is voldoende gemotiveerd. Het herstel is noodzakelijk. Er is geen procesverbaal van uitvoering van herstel.

De rechtbank kent beklaagde een termijn van vierentwintig maanden toe om uitvoering te geven aan het herstel. De toegekende termijn volstaat om de gemeente het pand te laten slopen of herstellen.

Gelet op de verkoop en de plannen tot slopen legt de rechtbank geen dwangsom op.

Overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente gemachtigd worden tot de ambtshalve uitvoering van het herstel, wanneer na verloop van 24 maanden het herstel niet zou zijn uitgevoerd.

|

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 66;
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting).

UITSpraak

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van beklagde en de eiser tot herstel De Wooninspecteur,

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enlge tenlastelegging;
- **VERLEENT** beklagde de gunst van de gewone **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling voor de duur van 3 jaar vanaf heden.

Bijdrage - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- legt beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- veroordeelt beklagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **297,01 euro**.

HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt beklaagde op vordering van de wooninspecteur over te gaan tot het herstel van het pand in de wat impliceert: het uitvoeren van werken om de woning conform te maken, dit betekent werken uitvoeren tot de woning geen enkel gebrek meer heeft van categorie II of III zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- beveelt dat dit herstel moet gebeuren **binnen een termijn van vierentwintig maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden;
- beveelt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente onmiddellijk op de hoogte moet brengen wanneer hij de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd; de kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs;
- beveelt dat voor het geval voornoemde woning niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien; veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank 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 terechtzitting uitgesproken op **DRIE MEI TWEEDEUZEND EENENTWINTIG** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van
Met bijstand van griffier

substituut-procureur des Konings

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie.
Dendermonde, de **10 MEI 2021**
De griffier-hoofd van dienst,

griffier-hoofd van dienst

