

Griffiennr. :
Not. nr. : }

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 6 OKTOBER 2009

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **ÉÉNENTWINTIGSTE KAMER**, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

*(1^{ste} bekl.) tegen alle beschikkingen.
(2^{de} bekl.) tegen alle beschikkingen.*

6935

1. te op , gepensioneerde, geboren , wonende te

6936

2. geboren te op , gepensioneerde, wonende te

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (art 20 § 1 al 1) namelijk een pand met 5 zelfstandige wooneenheden, gelegen te

te ! in de periode van 09.09.2007 tot minstens 18.12.2008.

HOGER BEROEP op 16 oktober 2009 klaar
HOGER BEROEP op 16 oktober 2009 klaar

* * * * *

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting :

de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL:

- **De Vlaamse Wooninspecteur**, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beide beklaagden, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van mr. Veerle Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door mr. Willy Ruysinck, advocaat te 9340 Lede, Kasteeldreef 4;
- de tweede beklaagde in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door mr. Willy Ruysinck, advocaat te 9340 Lede, Kasteeldreef 4;

* * * * *

VOORAFGAANDELIJK:

Het ten laste gelegde feit dient te worden verduidelijkt zoals in het dispositief vermeld.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED :

DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

Een kwaliteitsonderzoek op 13 juni 2008 had geleid tot de ongeschiktheidsverklaring op 14 augustus 2008 van het pand gelegen te

Ingevolge een verzoek van de Procureur des Konings deed de wooninspecteur op 18 december 2008 nazicht van de toestand. Deze was onveranderd gebleven.

Het pand was onderverdeeld in vijf zelfstandige woningen, waarvan studio verhuurd was en de andere niet toegankelijk.

Wat het gebouw betreft, werd vastgesteld dat de draagvloer van studio - onvoldoende is. De studio zelf is voorzien van een niet volledig afgesloten toilet; in de badkamer en het toilet ontbreekt elke mogelijkheid tot verluchting; de totale netto-oppervlakte is kleiner dan 18m² en is derhalve niet geschikt voor bewoning.

Studio werd verhuurd aan , zelfs na de ongeschiktheidsverklaring van 14 augustus 2008. Hij betaalt 250 EUR per maand.

legt op 6 februari 2009 uit dat zij het huis rond 1986 kochten. Zij hebben er studio's van gemaakt. Volgens hem was daar toen geen vergunning voor nodig. Zij verhuren de studio's, maar omwille van de moeilijkheden met hun huurders die aangebracht worden door het OCMW, hebben zij de bedoeling het pand te verkopen. De vaststellingen worden niet betwist. I sluit zich aan bij die verklaring.

De huurovereenkomsten werden opgezegd op 25 februari 2009.

Op 2 juli 2009 verkochten de beklaagden de woning aan I . Deze deelde de wooninspecteur op 13 juli 2009 mee dat het pand niet meer bewoond wordt en dat zij het zal herstellen in de vergunde toestand van ééngezinswoning.

De beklaagden worden vervolgd voor het verhuren van een pand met vijf zelfstandige wooneenheden die niet voldoen aan de vereisten van de wet.

BESPREKING

Ten onrechte voeren de beklaagden aan dat in 1986 geen bouwvergunning vereist was voor het verbouwen van een ééngezinswoning tot vijf studio's. In die tijd was de wet van 29 MAART 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van kracht. Overeenkomstig artikel 44 §1.1° van die wet was een bouwvergunning vereist voor het verbouwen van een onroerend goed, "instandhoudings- en onderhoudswerken" uitgezonderd. Het verbouwen van een ééngezinswoning tot vijf autonome wooneenheden ging de instandhouding en het onderhoud ruim te buiten. Een vergunning was dus ook in 1986 vereist.

De technische vaststellingen worden niet betwist. De foto's zijn trouwens duidelijk.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven en aangevuld, in hoofde van de eerste en tweede beklaagde naar voldoening van recht bewezen is.

DE STRAFTOEMETING

De ten laste gelegde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Dit misdrijf wordt gestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 EUR tot 25.000 EUR. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren (**Art.20 en 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode**).

Het openbaar ministerie vordert een gevangenisstraf van 6 maanden en een geldboete van 500 EUR voor elke beklagde.

De verdediging vroeg om een milde toepassing van de strafwet. De beklagden waren zelfstandigen. Zij investeerden in onroerende goederen om hun pensioen aan te vullen, maar zouden er berooid vanaf komen daar zij voornamelijk verhuurden aan vreemdelingen en mensen die verwezen werden door het OCMW.

De rechtbank hoopt dat daarmee geen racistische vooroordelen werden verkondigd, maar dat de verdediging verwees naar de maatschappelijk kwetsbare positie van de huurders.

Deze kwetsbare positie en eventueel daaraan gekoppelde moeilijkheden zijn geen reden om aan de betrokkenen een studio te verhuren waarvan de woonkwaliteit op zijn minst ondermaats te noemen is. Wie een inkomen uit onroerende goederen wil verwerven draagt verantwoordelijkheden.

Door de verkoop aan [redacted] hebben de beklagden een oplossing gevonden die de revalorisatie van het woningenbestand ten goede komt, nu het klaarblijkelijk de bedoeling is het gebouw te herstellen als ééngezinswoning.

Voor deze eerste inbreuk volstaan de minimum gevangenisstraf en geldboete, zoals gevorderd.

Beide beklagden hebben nog een blanco strafrechtelijk verleden. Er kan derhalve uitstel worden verleend voor wat de gevangenisstraf betreft. Voor de geldboete kan slechts gedeeltelijk uitstel worden verleend. Enerzijds wordt daarbij rekening gehouden met hun gezamenlijk pensioen van 1.500 EUR. Anderzijds wordt rekening gehouden met de huurgelden die de beklagden na de ongeschiktheidsverklaring bleven innen, geraamd op $5 \times 250 = 1.250$ EUR

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED – DE HERSTELVORDERING:

De tussenkomende partij, vordert bij wijze van herstel :

1. het wegwerken van de gebreken aan het gebouw, nl. van de onderdimensionering van de draagvloer in studio
2. het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de studio in het gebouw
3. het stopzetten van de verhuring van elke niet-conforme wooneenheid.

De verdediging wijst er op dat het gebouw werd verkocht zodat herstel zich niet meer opdringt.

Met betrekking tot de herstellvordering kan de strafrechter slechts overgaan tot marginale toetsing, zonder zich in te laten met de opportuniteit van de maatregel. In het voorliggend geval is het gevorderde herstel niet kennelijk onredelijk en houdt rekening met alle relevante gegevens: het houdt rekening met de afwezigheid van bouwvergunning voor het opdelen van het gebouw in studio's en brengt geen nodeloze schade toe aan de nieuwe eigenaar die toch de bedoeling heeft de woning in zijn oorspronkelijke staat van eengezinswoning te herstellen.

Daarenboven werkt het bevolen herstel *in rem*, het is verbonden aan het onroerend goed.

Gezien de notariële akte zou verleden worden voor 2 november 2009, is de hersteltermijn van 10 maanden na de uitspraak redelijk.

Gelet op de stedenbouwkundige onvergunde toestand van de opgedeelde woning is het verbod tot verdere verhuring en/of terbeschikkingstelling de enige mogelijke vorm van herstel.

Herstel is een bijzondere vorm van teruggave. De beklagden moeten bijgevolg hoofdelijk veroordeeld worden tot herstel, daar alle wegens eenzelfde misdrijf veroordeelde personen hoofdelijk gehouden zijn tot teruggave (art. 50, lid 1 Strafwetboek).

Dit vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de verdere verkrotting van het gebouw tegen te gaan, moet dit vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 25, 38, 40, 41, 44, 45, 66, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1, 8 en 14 §1 wet van 29 juni 1964;
art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
alsmede de artikelen vermeld in de dagvaarding.

* * * * *

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

STRAFRECHTELIJK.

VOORAFGAANDELIJK

Verduidelijkt de dagvaarding door toevoeging van de woorden "waarvan de draagvloer van studio ondergedimensioneerd is, het woongedeelte van die studio niet de vereiste oppervlakte heeft, de sanitaire functie niet voldoet en de ventilatiemogelijkheden ontbreken"

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE** van **VIJFHONDERD EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 2.750,00 (TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG) EURO.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **EEN MAAND** en **VIJF DAGEN**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft :

- de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN
EN

- 375,00 (DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIG) EUR, gebracht op 2.062,50 EUR, of een vervangende gevangenisstraf van 28 DAGEN, van de uitgesproken GELDBOETE van 500 EURO

zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EN EEN HALVE EURO, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN** en een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 2.750,00 (TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG) EURO.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **EÉN MAAND** en **VIJF DAGEN**.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft :

- de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN EN
- 375,00 (DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIG) EUR, gebracht op 2.062,50 EUR, of een vervangende gevangenisstraf van 28 DAGEN, van de uitgesproken GELDBOETE van 500 EURO

zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EN EEN HALVE EURO, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van VIJFENTWINTIG EURO in uitvoering van art. 71 van de Wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van art. 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

ALGEMEEN

Veroordeelt de beide beklaagden *HOOFDELIJK* tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **82,38 EUR**

BURGERRECHTELIJK

Verklaart de eis van de tussenkomende partij, de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en gegrond.

1. Beveelt dat _____ en _____ *HOOFDELIJK* gehouden zijn tot het uitvoeren van de werken om de woning gelegen te _____ te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw, zoals opgesomd in de herstellvordering van 12 februari 2009,

- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de studio in het gebouw (tenzij voor deze woongelegenheid een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de gebreken - zoals opgesomd in de herstellvordering van 12 februari 2009 - aan de woongelegenheid worden weggewerkt zodat deze voldoet aan de woonkwaliteitsnormen)

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt _____ en _____ *HOOFDELIJK* tot betaling van een dwangsom ten bedrage van 125 EUR per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelden **HOOFDELIJK** in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

2. Beveelt de onmiddellijke stopzetting van de verhuring of ter beschikking stelling van alle niet-conforme woongelegenheden

Veroordeelt en
HOOFDELIJK tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **2.500 EUR** per vastgestelde inbreuk en per woongelegenheden, ingeval de verhuring en/of terbeschikkingstelling wordt verder gezet na een termijn van 6 maanden na de uitspraak, of opnieuw wordt hernomen;

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

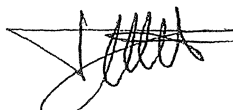
3. Beveelt dat dit vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

* * * * *

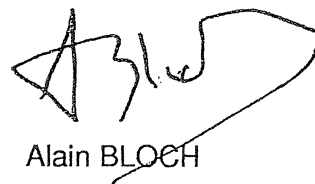
Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **ZES OKTOBER TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig :

- De heer Alain BLOCH, ondervoorzitter, voorzitter van deze kamer;
- De heer Bart VAN VOSSSEL, substituut-procureur des Konings;
- Mevrouw Linda DE WISPELAERE, griffier.



Linda DE WISPELAERE



Alain BLOCH