



Vonnisnummer / griffinummer 2017/ 417.
Notitienuummer parket GE66.RW.100600-11
Datum van uitspraak 7 februari 2017
Naam beklaagden

**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:

_____ , arbeider, geboren in _____ op
 _____ , wonende te _____ Gent, _____

beklaagd van:

A.

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

-als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

-als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen.

meer bepaald

in het pand gelegen te _____ in het pand gelegen te _____

_____ , kadastraal gekend als _____

_____ , eigendom van _____

geboren in _____ op _____ , wonende te _____

1. Kamer _____ te hebben verhuurd aan _____

2. Kamer _____ te hebben verhuurd aan _____

3. Kamer _____ te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 15.07.2009 (datum ongeschiktverklaring) tot en met 13.06.2012 (st. 146)

B.

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 stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning

meer bepaald

in het pand gelegen te in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

, eigendom van

geboren in | op | wonende te

1.Woning te hebben verhuurd aan

2.Woning te hebben verhuurd aan |

3.Woning te hebben verhuurd aan |

te : In de periode van 15.07.2009 (datum ongeschiktverklaring) tot en met 13.06.2012 (st. 146)

4.Woning ; te hebben verhuurd aan

te : In de periode van 15.07.2009 (datum ongeschiktverklaring) tot en met 10.03.2011

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 15 november 2016. De dagvaarding vermeldt de kadastrale

omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 6 december 2016.

2. De rechtbank 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 J. Ameloot, substituut-procureur des Konings.

De beklaagde liet verstek.

De afhandeling van de zaak werd uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 3 januari 2017 teneinde het openbaar ministerie toe te laten het bewijs van overschrijving in het hypotheekkantoor aan het dossier toe te voegen.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De beklaagde was eigenaar en verhuurder van zeven kamers (genummerd , en) en woningen (genummerd , en) gelegen aan de , en de te f

Na een controle door het Agentschap Wonen werden deze kamers en woningen op 13 oktober 2009 ongeschikt verklaard door de burgemeester.

4. Op 10 maart 2011 voerde de wooninspecteur een controle uit in de kamers en woningen. De wooninspecteur stelde vast dat de kamers en woningen niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten:

- het gebouw kreeg een totaal van 30 strafpunten.
- kamer kreeg 77 strafpunten. De kamer was ongeschikt.
- kamer kreeg 45 strafpunten. De kamer was ongeschikt.
- kamer kreeg 30 strafpunten. De kamer was ongeschikt.
- kamer kreeg 30 strafpunten. De kamer was ongeschikt.
- woning kreeg 66 strafpunten. De woning was ongeschikt en overbewoond.
- woning kreeg 30 strafpunten. De woning was ongeschikt.
- woning kreeg 30 strafpunten. De woning was ongeschikt.

Een aantal huurders waren aanwezig:

- : woonde sinds september 2013 in kamer en betaalde 230 euro huur.
- : woonde sinds 1998 in kamer . Hij betaalde 230 euro huur.
- | woonde sinds ongeveer twee jaar in woning met haar zoon en echtgenoot. Zij betaalden 265 euro huur.

5. Op 12 september 2011 verklaarde de beklaagde:

"U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 10/03/2011 in de woning gelegen te

Ik ben alleen eigenaar sinds januari 2006. Ik heb zelf nooit in het pand gewoond, mijn vader ook niet.

Toen ik het pand aankocht, was het bewoond. Er waren toen ook al studio's en kamers en de winkel op het gelijkvloers was er ook al. De indeling was hetzelfde als nu, behalve waren toen 2 studio's. Nu gaan we daar 1 woning van maken. in wordt ook 1 woning.

U deelt mij mee dat de panden en te beschermen ééngesinswoningen zijn. Ik ben dat ook kotsbeu die kamers en studio 's, ik heb enkel miserie. Ik wil daar ééngesinswoningen van maken. Ik heb informatie gevraagd bij en kan ik herstellen naar een ééngesinswoning mits het afbreken van de dubbele toiletten en douches, maar zou ik

niet kunnen opsplitsen omdat deze geen aparte ingangen hebben. Ik wil enkel [redacted] houden als kamerwoning omdat deze qua indeling minder geschikt is om een ééngezinswoning van te maken, maar van [redacted] wil ik ook een ééngezinswoning maken. Ik kan het echt niet meer volgen. Alle instanties zeggen iets anders.

Het besluit van de burgemeester is van 2009. Ik ben toen begonnen met de werken om het besluit te voorkomen. Ik heb alle werken uitgevoerd. Ik kon ook beroep aantekenen bij de minister, ik heb toen 3 brieven aangetekend gestuurd naar dat adres en elke keer kwam die brief terug. Het adres dat ik ontvangen had, was verkeerd. En zo ben ik op de inventaris geraakt. Ik heb mijn eerste heffing ontvangen. Ik wil dit niet betalen omdat ik toen een verkeerd adres gekregen heb. Ik moet dit nog aanvechten. Ik heb verschillende nacontroles gevraagd bij de Stad Gent, maar het moest in Brussel gebeuren. Maar het adres was dus verkeerd. En dan was het miserie. En nu zit ik nog blijkbaar verder.

De bewoonster van kamer [redacted] had vroeger ook een douche, maar ze heeft zelf gevraagd om die douche af te breken. Ze gebruikte dat toch niet, zei ze. Ik heb hem dus op haar vraag afgebroken. Kamer [redacted] en kamer [redacted] staan leeg omdat ik die niet mag verhuren omdat het ongeschikt verklaard was. Kamers [redacted] en [redacted] hebben momenteel geen douche. Kamer [redacted] werd intussen volledig vernieuwd.

In [redacted] zijn er 4 van de 6 kamers bewoond, maar 1 van de 4 bewoners is er nooit. Die heeft een achterstallige schuld van 12 maanden, die beweert dat hij het contract opgezegd heeft. Zijn gerief staat er wel nog. De huurprijs bedraagt gemiddeld 230 euro/maand (EGW apart). De huurder die niet te vinden is, zou 300 euro/maand moeten betalen. Er is wel niemand die een contract afgesloten heeft voor elektriciteit, enkel voor gas. Alle gasleidingen zijn vernieuwd, ik heb daar een keuring voor gekregen. Vandaag komen ze de meters openzetten. In [redacted] is enkel [redacted] bewoond. De huurprijs bedraagt daar 265 euro/maand (EGW niet inbegrepen). Enkel de brandverzekering is inbegrepen. [redacted] is mijn grootste probleem, dat zijn huurders met andere manieren van leven, zal ik maar zeggen. Het is daar, sorry dat ik het zo moet zeggen, een strontkot geworden. Ik weet niet hoe ik het moet aanpakken want ik kan de herstellingen niet uitvoeren als die mensen daar inzitten. Ik zou er persoonlijk niet in wonen, zeker niet. Ze hebben de woning in een deftige staat gekregen. De nr [redacted] was mijn properste huis en nu is dat op 2 jaar tijd mijn slechtste geworden. In het nr [redacted] is er geen bewoning meer. De huurder is destijds verhuisd naar [redacted]

In [redacted] zijn de beide studio 's nog bewoond. Ik ontvang daar voor de studio op de 1^{ste} verdieping 255 €/maand (EGW niet inbegrepen) en voor de andere weet ik het niet. Zijn contract is gewijzigd, hij heeft gevraagd om zijn EGW bij zijn huurprijs te rekenen.

De kamers en studio 's die leeg gekomen zijn na de ongeschiktverklaring heb ik nooit meer verhuurd. De reeds bewoonde kamers en studio 's, die zaten er al in, ik kan moeilijk die mensen op straat zetten.

De huurcontracten staan enkel op mijn naam. De huurgelden worden gestort op mijn rekening. Mijn vader ontvangt geen gelden van dat pand. Hij doet enkel wat opknappwerk in het pand omdat ik er niet altijd de tijd voor heb.

U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 10/03/2011 op basis van het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode.

(...)

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 heb het al volledig uitgedokterd en de aan te pakken punten grotendeels aangepakt. Als ik weet dat er ergens een gebrek is, wil ik het zo snel mogelijk oplossen.

U vraagt mij of ik of mijn partner nog eigendommen bezit, ik antwoord ja, zijnde . Dat is een ééngesinswoning die ik verhuur. Die woning werd vorige zomer volledig gerenoveerd. De woning die ik zelf bewoon, is eigendom van mijn ouders.

staat op naam van mijn echtgenote en mij, die hebben we samen gekocht.

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 beschik niet over energieprestatiecertificaten voor dit pand. U deelt mij mee dat dit verplicht is bij nieuwe verhuur.

U deelt mij mee dat ik uw dienst opnieuw dien te contacteren als alle werken zoals omschreven in de herstellvordering zijn uitgevoerd. Ik zal dat ook doen. Ik zal ook contact opnemen met om het ook op vlak van stedenbouw in orde te krijgen."

6. Op 4 januari 2012 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen melding van volledig herstel was gebeurd.

7. Bij een controle op 13 juni 2012 trof de lokale politie, naast ook nog de volgende huurders aan:

- woonde sinds 2006 in woning Hij betaalde 255 euro huur.

- woonde sinds 2006 in kamer 201. Hij wist niet hoeveel huur hij betaalde.

8. Bij een controle op 7 juli 2012 treft de lokale politie, naast , ook nog aan. Deze huurder werd niet verhoord. Hij woonde in woning Het huurcontract nam een aanvang op 1 mei 2009. De huur bedroeg 380 euro.

Volgens de beklaagde werd de woning betrokken door Deze huurder kon niet worden aangetroffen. Het huurcontract nam een aanvang op 15 februari 2009. De huur bedroeg 250 euro.

9. Op 5 juni 2012 verklaarde de beklaagde:

"Heden verneem ik de reden van uw onderzoek en de reden van mijn verhoor. Ik verneem van uw diensten dat ik herverhoord dien te worden in opdracht van het Parket. Ik word in kennis gesteld van de feiten mij ten laste gelegd. Met betrekking tot deze feiten kan ik u het volgende verklaren. Ik ben de enige eigenaar van de panden gelegen te en en Deze panden zijn mijn eigendom sinds januari 2006. Sinds ik eigenaar ben van deze panden werden er werken/verbouwingen uitgevoerd en dit gespreid over verschillende periodes tot nu.

De werken die werden uitgevoerd betreffen plakken, schilderen en kleine reparaties. Betreft werken waar zeker geen vergunning voor nodig is. De werken werden uitgevoerd door mijzelf en mijn vader. Er werd voor deze werken nooit gebruik gemaakt van een aannemer noch architect.

Vorig jaar is er echter een plafond ingezakt, (bloemenwinkel). Daarvoor dienden wel herstelwerken te worden uitgevoerd. Vooreerst is er iemand van Stad Gent gekomen voor controle, voor stabiliteitscontrole. Bleek dat de steunbalken volledig gebogen waren en op een punt waren dat ze dienden vervangen te worden. Hiervoor heb ik een architect en een aannemer aangesteld. Gezien er een discussie was tussen mij en de uitbaatster van de bloemenwinkel met betrekking tot de aanvang van de werken (zij wou haar winkel enkel sluiten tijdens de vakantieperiode - ik kreeg aanvankelijk de opdracht van Stad Gent om de werken binnen de 2 weken uit te voeren). Nadien is er nog iemand langsgekomen (ook van

Stad Gent - op vraag van de uitbaatster van de bloemenwinkel) die mij meldde dat ik de werken toch mocht uitstellen. Ondertussen werd het Vrederegerecht aangesteld om alsnog aan de werken te kunnen beginnen.

Heden zijn de werken uitgevoerd, in mijn opdracht. De aannemer betrof en de architect betrof een zekere De werken werden volledig betaald.

Ondertussen werden alle hierboven vermelde panden onbewoonbaar verklaard, dit door Stad Gent. Dit moet ergens in 2009 zijn gebeurd. Er werd bezwaar op aangetekend doch werd naar een verkeerd adres doorgestuurd met als resultaat dat de panden in inventaris werden opgenomen.

Tot op heden zijn er nog 7 huurders in deze panden aanwezig. Zij betalen alle 7 hun huur; betreft verschillende bedragen naar gelang de wooneenheid die zij bewonen. Ik weet niet meer of ik in het bezit ben van deze huurcontracten of kopieën ervan. Ik zal deze opzoeken en zal u iets laten weten. Als ik ze vind zal ik u kopieën overhandigen.

Ik heb alles van werken laten uitvoeren om te voldoen aan de herstellvordering van de wooninspectie.

Ik kan u zeggen dat ik tot op heden niets meer kan doen dan ik al gedaan heb. Met betrekking tot de wooneenheden in deze panden kan ik u zeggen dat volgens Stad Gent een ééngezinswoning is, doch betreft 2 kamers (is altijd zo geweest, heb ik in die staat gekocht en zijn nooit structurele veranderingen aan gebeurd door mij). betreft volaens Stad Gent kamers en studio's en dat is ook zo (6 in totaal). betreft volgens Stad gent kamers en studio's en dat is momenteel zo (2 in totaal). is volgens Stad Gent een ééngezinswoning doch betreft kamers en studio's (2 in totaal). Momenteel is volledig leeg; werd door mijzelf omgebouwd tot ééngezinswoning om te voldoen aan de eisen van Stad Gent.

Ik heb alles doorgegeven aan mijn advocaat, ik weet niet wat ik nog kan doen.

Momenteel doe ik niets meer aan deze panden tot wanneer ik een concreet antwoord heb van de bevoegde diensten ter zake. Ik heb niet 1 instantie over de vloer gehad of gecontacteerd die mij een duidelijk antwoord kan of wil geven. Ik ben het beu.

Met betrekking tot mijn vader - - kan ik u zeggen dat hij geen enkele aansprakelijkheid heeft in deze zaak. Hij is geen mede-eigenaar van de panden, ik ben de enige eigenaar. Hij gaat niet over de huurgelden laat staan dat hij ze ontvangt. Ik ben de enige die het volledige huurgeld ontvangt. Ik ben de enige die de leningen voor deze panden afbetaalt. Nog kan ik u zeggen dat mijn vader de Nederlandse taal niet machtig genoeg is om een verklaring af te leggen."

10. Op 1 november 2013 verklaarde de beklaagde:

*"Sinds mijn laatste verhoor in juni 2012 zijn er geen veranderingen meer gebeurd in de panden hoek
Ik heb immers nog steeds geen uitsluitel gekregen nopens de bestemming van de panden (kamerwoningen-gezinswoningen)
Mijn raadsman is meester OCKIER uit Kortrijk. Hij is van alles op de hoogte."*

Beoordeling

11. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en de lokale politie en het fotodossier blijkt dat de woningen werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De telastleggingen zijn bewezen.

Straffen

12. De strafbepaling waarop telastlegging A steunt is het artikel 17 van het Kamerdecreet. Dit Kamerdecreet werd bij decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (B.S. 1 augustus 2013) met ingang van 11 augustus 2013 opgeheven en geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode.

De kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers werden vastgelegd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 (B.S. 1 augustus 2013). De Vlaamse Wooncode bevat nu een definitie van 'kamer' in art. 2 §1 10° bis.

13. De feiten van de telastlegging A werden correct omschreven volgens de strafwet die gold op het ogenblik van de feiten en bleven ook na deze wetswijziging strafbaar op basis van artikel 20 Vlaamse Wooncode. De straf is wel milder geworden: een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro **of een van deze straffen alleen.**

De onder A en B te last gelegde en bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De onder A en B te last gelegde feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen (art. 20, §1, lid 1 Vlaamse Wooncode, art. 2 Sw. en art. 65 Sw.).

14. 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 verschillende keren veroordeeld door de politierechtbank.

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.

De feiten werden gepleegd voor en na 1 januari 2012 zodat de geldboete overeenkomstig artikel 1 van de wet van 5 maart 1952 (zoals gewijzigd door artikel 2 van de wet van 28 december 2011) met 50 opdecimen wordt verhoogd.

Er werd geen bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen gevorderd.

WOONHERSTEL

15. De wooninspecteur vorderde op 4 augustus 2011 het herstel.

16. Aangezien de panden niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken vordert de wooninspecteur dat de rechtbank de overtreder zou bevelen aan de panden een andere bestemming te geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De wooninspecteur vordert 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 125 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.

17. De huidige toestand van de panden is niet gekend.

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 de panden in overeenstemming werden gebracht met de kwaliteitsvereisten.

18. De Vlaamse Wooncode in het algemeen en de herstellvordering in het bijzonder hebben als doelstelling het verbeteren van de woningkwaliteit, vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden en waarborgen dat de panden opnieuw op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking zijn.

In dit geval dient de rechtbank echter vast te stellen dat de panden niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor deze woningen, meer bepaald om een woning op te splitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden te wijzigen (artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening): de panden werden opgedeeld in woningen zonder vergunning.

Om deze redenen kan niet het volledige herstel van de panden bevolen worden aangezien de betrokkenen dan veroordeeld zouden worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.

De beklaagde dient dus:

- ofwel de woningen een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel de panden te slopen, tenzij dit verboden is.

Dit herstel verhindert niet dat de beklaagde een stedenbouwkundige vergunning bekomt waardoor het beletsel van het herstel van alle gebreken wegvalt. In dit geval kan de beklaagde het herstel uitvoeren door ervoor te zorgen dat de alsdan vergunde panden integraal voldoen aan alle minimale kwaliteitsvereisten van de Wooncode.

19. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op 10 maanden.

20. 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).

21. 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 125 euro per dag per pand 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.

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

23. 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

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

KOSTEN

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

26. 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.

27. 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, 65, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **bij verstek**,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt _____ voor de hierboven omschreven en
bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.3 en B.1 tot en met
B.4 samen 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 **2.000 euro**,
vermeerderd met 50 opdecimen tot 12.000 euro, van de opgelegde
geldboete en voor 1 maand en 7 dagen van de vervangende
gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

KOSTEN en BIJDRAGEN

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

Veroordeelt hem 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 de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie begroot op 81,96 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt aan de panden gelegen te kadastraal gekend als en 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 125 euro** per pand en 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 **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, 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.

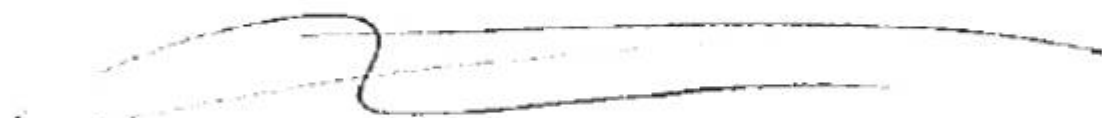
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **7 februari 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe