



Vonnisnummer / griffiënummer 2017/ 3165
Notitiënummer parket GE66.RW.102400-13
Datum van uitspraak 7 november 2017
Naam beklaagden 1. 2.

**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:

1. | , bouwvakarbeider, geboren te | op
| , wonende te Sint-Joost-ten-Node, |

2. | , zonder gekend beroep, geboren te |
op | , wonende te Sint-Joost-ten-Node, |

beklaagd van:

A.

de eerste en de tweede

Om 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 zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op de 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 verhuurder, in het pand gelegen te
kadastraal gekend als | eigendom
van | , geboren te | op | , en van |
| , geboren te | op | beiden wonende te

de ongeschikte woning | te hebben verhuurd aan |
| en

te | in de periode van 08.10.2013 tot 10.09.2014 (st. 4, 112)

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 20 april 2017. 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 hypotheek.

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 2 mei 2017.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 5 september 2017.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ostyn, substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklagden, vertegenwoordigd door meester Dimitri Sonck, advocaat te 9000 Gent, Coupure 5, in plaats van meester Jan De Brabanter, advocaat te 1730 Asse, Stationsstraat 69.

STRAFRECHTELIJK

Felten

3. De beklagden zijn sinds 9 november 1992 eigenaar van het pand aan de

Zij verklaarden dat het pand bij aankoop was verhuurd, en dat zij na uitzetting van de huurders verbouwwerken hebben uitgevoerd, waarna het pand opnieuw werd verhuurd.

Het betreft een gesloten bebouwing met een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping deels onder een zadeldak. Het omvat 3 zelfstandige woningen.

Op 23 april 2013 werd de woning door de burgemeester van de stad Gent ongeschikt verklaard, nadat een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen vaststelde dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Nadien werd vastgesteld dat de bewoning toch werd verdergezet.

Op 8 oktober 2013 voerde de wooninspecteur een onderzoek uit.

Alleen de woning op de eerste verdieping kon worden gecontroleerd. De wooninspecteur stelde vast dat die woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning kreeg 45 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast voor bewoning door 4 personen.

De woning werd bewoond door [redacted] en [redacted]. Zij woonden er al een jaar en betaalden 500 euro huur.

Op 3 november 2014 verklaarde de tweede beklagde dat zij alle nodige werken hebben uitgevoerd. Nadien werd geen gehoor meer gegeven aan de verschillende uitnodigingen voor verhoor en het uitvoeren van een hercontrole.

Op 20 maart 2016 stelde de politie vast dat geen van de aanvankelijke huurders nog in het gebouw woonden maar dat er 2 andere personen ingeschreven stonden op huisnummer [redacted] en op huisnummer [redacted].

De politie trof de nieuwe huurders van de woning op het gelijkvloers aan. Zij waren bezig met enkele lichte aanpassingen op eigen kosten. Er hing een *'nauwelijks te harden rioolgeur'* in de badkamer. Ook werd vastgesteld dat de afvoer van de gasketel in de keuken *'amateuristisch met plastic folie dicht gewikkeld'* is.

De nieuwe huurders legden een huurovereenkomst over voor de duur van 1 jaar, vanaf 16 maart 2016.

In het appartement op de eerste verdieping stelde de politie vast *'dat de situatie er niet of nauwelijks was gewijzigd. Quasi alle gebreken die vermeld worden in het betreffend dossier zijn nog steeds aanwezig.'*

Op de tweede verdieping waren geen bewoners aanwezig, maar de politie vernam van de andere bewoners dat er voorbereidingen getroffen werden voor de komst van nieuwe bewoners.

Op 19 augustus 2016 ontving de wooninspecteur een e-mail van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent met de melding dat er in 2015 en/of 2016 nieuwe inschrijvingen zijn in de 3 ongeschikt verklaarde appartementen in het betreffende pand.

Beoordeling

4. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woning werd verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten.

De telastlegging wordt niet betwist en is bewezen.

Straffen

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

6. De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

7. Het openbaar ministerie vorderde voor elk een geldboete van 750 euro.

8. 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 beklagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten 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 beklagden 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 beklagden hebben geen strafrechtelijk verleden.

De hierna bepaalde geldboeten komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

WOONHERSTEL

9. De wooninspecteur vorderde op 10 december 2013 het herstel.

Op 16 januari 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent zich bij deze herstellvordering aangesloten.

De wooninspecteur vordert dat het pand wordt aangepast conform een daartoe volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand, dan wel dat het pand wordt gesloopt tenzij de sloop op basis van andere regelgeving is verboden.

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.

10. 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 beklaagden de gevorderde herstelmaatregelen uitvoerden. Bij gebrek aan hercontrole kan de rechtbank niet aannemen dat het pand in overeenstemming werd gebracht met de kwaliteitsvereisten.

11. 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 beklagde.

12. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

13. De beklagden moeten 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).

14. 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 beklagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

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

16. 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.

KOSTEN EN BIJDAGEN

17. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

18. De beklaagden moeten elk 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.

19. De beklaagden moeten ook elk 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.

BURGERRECHTELIJK

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

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt | voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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 een **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt | voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging A tot een **geldboete van 1.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 6.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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

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

WOONHERSTEL

Beveelt | en | het pand gelegen te | ,
kadastraal gekend als
aan te passen conform een daartoe volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vergunde toestand, dan wel het pand te slopen tenzij de sloop op basis van andere regelgeving is verboden, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden 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 veroordeelden 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 brengen 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 veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt en 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.

GERECHTSKOSTEN

Veroordeelt : en **hoofdelijk** tot betaling van de gerechtskosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 303 euro.

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


Margo Delporte


Jan Van den Berghe