

Vonnisnummer 2019/ 84L
Rolnummer 18G011516
Systeemnummer 16RG37560
Repertoriumnummer
Notitienummer parket
Datum van uitspraak 15 maart 2019
Naam beklaagden

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

kamer G30v

Aangeboden op
Niet te registreren

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1064- |
geboren te _____ op _____, wonende te _____
| van Belgische nationaliteit

beklaagde

De beklagde(n) om zijn/haar/hun verdediging voor te dragen en op conclusie van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken over volgende feiten:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A.

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

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, geboren
te _____ op _____ wonende te _____;
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ in de periode van 06.10.2016 tot 14.01.2017 (st. 2-8, 29-30, 68)

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te . Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 september 2018.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 18 januari 2019.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019

- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester | , in de plaats van meester , beiden advocaat te ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw , substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester | , in de plaats van meester | , beiden advocaat te , die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

A. DE FEITEN

1. Op 6 oktober 2016 verwittigde , woonadviseur bij de Wooninspectie daar zij op 5 oktober 2016 een controlebezoek uitvoerde in een woning gelegen aan de te en er volgens haar sprake was van veiligheids- en gezondheidsrisico's.

De woning behoort in eigendom aan de beklagde toe. Het betreft een open bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, een eerste verdieping met daarop twee slaapkamers en een zadeldak.

Op 28 november 2016 begaf de Wooninspectie zich ter plaatse, in het bijzijn van

Aan het gebouw werden ernstige indicaties op risico van brand/elektrocucie vastgesteld. Aldus liep de elektrische toevoerleiding van de woning bovengronds via de afsluiting naar de woning. Er werden diverse niet-afgeschermd elektrische contactpunten aangetroffen. De bewoners waren niet in het bezit van een sleutel van de kast alwaar de hoofdzekering van de woning zich bevindt en die zich aan de overzijde van de straat bevond. De gaskookplaat was aangesloten op een gasfles. Op de toevoerslang ontbrak een spanband. In de woning werd grondwater gebruikt waarbij er geen attest aanwezig was waaruit blijkt dat het grondwater geschikt is voor consumptie. In de woning werden heel wat gebreken vastgesteld. De woning behaalde 123 punten waardoor deze ongeschikt werd verklaard. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning eveneens onbewoonbaar verklaard.

2. De woning werd verhuurd aan _____ en _____ sedert 1 april 2015 voor de maandelijkse huurprijs van 400 euro per maand.

_____, _____ verklaarde op 28 november 2016 dat in de woning het water niet drinkbaar is. De inspectie stelde vast dat de pomp van het water op datum van de vaststellingen (28 november 2016) niet werkte ingevolge een brandincident in de nacht van 31 augustus op 1 september 2016. De huurster verklaarde tevens: *"We verwarmen met een houtkachel. De huisbaas ging van alles doen, maar deed niets sedert ik hier woon. Hij komt hier nooit. Het heeft hier onlangs gebrand aan de elektriciteitsdraden buiten. Infrabel heeft de kast buiten afgesloten en sedertdien hebben we geen elektriciteit meer"*. Verder verklaarde ze zich daar niet te kunnen domiciliëren aangezien het om een tweede verblijf gaat. Ze zou op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

3. De wooninspecteur maakte op 23 januari 2017 haar herstellvordering aan het openbaar ministerie over.

4. De beklagde verklaarde op 6 maart 2017 de woning vroeger gebruikt te hebben als weekendverblijf dat in een recreatiegebied ligt. Hij verhuurt de woning sedert een vijftal jaar omdat hij geen tijd meer heeft om er nog naartoe te gaan. Hij zou een nieuwe waterpomp hebben laten installeren en een nieuwe houtkachel toen de huidige huurster haar intrek nam. Hij voegde het proces-verbaal van plaatsbeschrijving aan zijn verhoor toe waaruit deze werken blijken (stuk 86). Hij stelde van plan te zijn om de woning opnieuw zelf te gebruiken en niet meer te verhuren. Geconfronteerd met het gegeven dat de vakantiewoning niet permanent

bewoond kan worden en dit mogelijks een stedenbouwkundige inbreuk betreft, stelde de beklagde niet te weten dat de huurster er permanent woonde. Hij verhuurde het als vakantiewoning.

Terloops het onderzoek werd aan de beklagde herhaalde malen gevraagd of hij inmiddels voldeed aan de herstellvordering.

De beklagde liet per e-mail van 22 maart 2018 weten dat tegen het einde van de zomer alle werken uitgevoerd zouden moeten zijn maar dat er heel veel werk te doen is.

Er werd geen melding van herstel ontvangen zodat het openbaar ministerie overging tot dagvaarding van de beklagde.

B. BEOORDELING

5. De beklagde wordt door het openbaar ministerie vervolgd voor het verhuren van een woning gelegen aan de _____ te _____ aan _____ en _____ in de periode van 6 oktober 2016 tot 14 januari 2017.

De beklagde betwist deze tenlastelegging om reden dat het pand bij aanvang van de huur wel volledig in orde zou zijn geweest en dat de huurder nooit enig gebrek signaleerde. Hij zou plots en onverwacht geconfronteerd geweest zijn met de verwaarloosde toestand van het pand. Hij vermoedt dat de huurders de gebreken zelf veroorzaakten teneinde aldus in aanmerking te komen voor een sociale woning.

6. De rechtbank volgt deze argumentatie niet. De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade. Bovendien waren de gebreken structureel van aard en hebben deze niets met de bewoners te maken.

Uit het dossier en de eigen stelling van de beklagde blijkt bovendien dat hij niet de minste interesse in de toestand van de door hem verhuurde woning had. Hij stelt immers zelf in conclusies dat hij geen klachten ontving en dan onverwacht geconfronteerd werd met de vastgestelde gebreken. De beklagde deed derhalve geen moeite om naar de woning te gaan die hij verhuurde.

Het gegeven dat de beklagde niet wetens en willens zou gehandeld hebben is bovendien niet relevant nu de aangetoonde onachtzaamheid voldoende is om het misdrijf bewezen te verklaren.

Nu op basis van de objectieve vaststellingen en de navolgende vaststellingen van de Wooninspectie gebleken is dat de beklaagde het pand verhuurde in de hem ten laste gelegde periode, terwijl het niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, zijn de feiten met de daarin voorziene incriminatieperiode bewezen in hoofde van de beklaagde.

C. STRAFTOEMETING

7. De beklaagde heeft zich ingelaten met de verhuring van een woning liggende in een recreatiegebied in die niet voldeed aan de minimumkwaliteitsnormen. Er was in de woning een dermate effectieve dreiging voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners dat de woning niet alleen ongeschikt maar tevens onbewoonbaar werd verklaard.

De rechtbank houdt ook rekening met het gegeven dat de feiten werden gepleegd vanuit een winstoogmerk. De beklaagde heeft op deze wijze zijn eigen economisch belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij kwaliteitsvolle huurwoningen.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de woonkwaliteit ernstig genomen moet worden en dat de beklaagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen.

De straf moet ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

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

8. De beklaagde werd op 10 september 1996 veroordeeld tot een geldboete wegens een agressiedelict. Daarna liep hij geen veroordelingen meer op.

Op de vraag van de beklaagde hem de gunst van de opschorting te verlenen, wordt niet ingegaan. Deze gunst zou de beklaagde niet afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen wijzen. De beklaagde liet ten andere na om de herstellvordering vrijwillig uit te voeren hetgeen op een gebrekkig schuldbesef wijst. De opschorting zou een verkeerd signaal betekenen naar de beklaagde toe alsook naar de maatschappij in haar geheel.

De beklaagde komt nog in aanmerking voor uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

Rekening houdend met deze elementen met betrekking tot de straftoemeting is de rechtbank van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete de meest gepaste straf vormt voor de beklaagde. Een deel hiervan kan met uitstel van tenuitvoerlegging worden bekleed teneinde recidive in hoofde van de beklaagde te vermijden.

9. 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.

De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

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 53,58 euro.

D. HERSTELVORDERING

10. De wooninspecteur vorderde op 23 januari 2017 het herstel.

In dit geval dient de rechtbank volgens de wooninspecteur vast te stellen dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor deze woning voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van de woning (artikel 4.2.1,6° Vlaamse Codex R. De woning is immers gelegen in recreatiegebied waar enkel tijdelijke bewoning toegestaan is (PRUB).

De beklaagde dient derhalve ofwel aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

De wooninspecteur vraagt voor dit herstel een maximale termijn van 10 maanden. Tevens wordt een dwangsom van 150 euro per dag vertraging gevraagd. Tenslotte wordt ook de uitvoerbaarheid bij voorraad van de beslissing over het herstel gevraagd alsook de veroordeling van de beklaagde tot de kosten van herhuisvesting in het kader van artikel 17bis, §2 Vlaamse Wooncode.

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

Het pand komt niet in aanmerking daarvoor aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van de woning. De herstelmaatregel zoals gevorderd door de wooninspecteur is bijgevolg gegrond.

Op heden wordt het volledige herstel niet bewezen en ligt nog geen proces-verbaal van uitvoering van de wooninspecteur voor. De herstellordering is bijgevolg nog steeds actueel.

De verantwoordelijkheid voor de meiding 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.

Uit het dossier blijkt niet dat de beklaagde de gevorderde herstelmaatregel uitvoerde, ondanks zijn beweerde intenties daartoe.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op 12 maanden.

Het komt aan de beklaagde toe de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te 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).

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 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 ambtshalve uitvoering.

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

Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Zoals uit art. 20bis, §7, Vlaamse Wooncode volgt, dient ook zonder daartoe strekkende vordering de wooninspecteur te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering. De beklaagde wordt tevens veroordeeld tot de kosten van herhuisvesting in toepassing van artikel 17bis§2 Vlaamse Wooncode.

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.

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

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf past het de burgerlijke belangen aan te houden.

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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlastelegging, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 4.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **250 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 2.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het 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 de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 280,80 euro.

WOONHERSTEL

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt dat het pand gelegen te gelegen te , kadastraal gekend als te herbestemmen naar een conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Orde vergunde situatie, hetzij het pand te slopen, tenzij dit verboden is onder verbeurte van een dwangsom van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de beklaagde in het voordeel van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs

op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur 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 artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Machtigt de wooninspecteur om de herhuisvestigingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op

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

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van 15 maart 2019

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

voorzitter
substituut-procureur des Konings
griffier.