Vonnisnummer / Griffienummer 2024 1216
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **16 januari 2024**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **20CO23560** Rolnummer Notitienummer parket **GE66.WI.100500/2020**

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

WOONINSPECTEUR
met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinkckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester loco meester
beiden advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen
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**

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning met nummer te hebben verhuurd aan
2. een ongeschikte en onbewoonbare woning met nummer te hebben verhuurd aan
3. een ongeschikte woning met nummer te hebben verhuurd aan niet nader geïdentificeerde personen,

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren
te op wonende te

te op 6 februari 2020

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

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 3 mei 2023 overgeschreven 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.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 19 december 2023.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 6 februari 2020 ging de wooninspectie ter plaatste in
Op 10 juli 2018 werden er aldaar vier kamers ongeschikt verklaard en nu zou er sprake zijn van een nieuwe inschrijving.

Het pand betreft een gesloten bebouwing met drie ingerichte bouwlagen. Het omvat drie zelfstandige woningen, namelijk

Het gebouw had 18 strafpunten. Op enkele plaatsen was er schade aan de voorgevel, de gaskraan van het kookfornuis in woning was niet bereikbaar, het schrijnwerk van woning was verweerd en beschikte niet over dubbel glas, er was glasbreuk in de inkomdeur, de afwerking van de voorgevel bladderde af.

Woning werd verhuurd aan en haar zoon en had strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar. Er was insijpelend vocht, plafondschade, de dubbele beglazing achteraan was kapot, de drukknop van de toiletspoeling ontbrak, boven het schuifraam bevonden zich elektrische geleiders die niet voldoende waren afgeschermd, er was geen onderverluchting in de stookruimte, de trap naar het terras had geen leuning, het terras had geen borstwering en de woning beschikte niet over een aparte afsluitbare brievenbus.

verklaarde dat ze maandelijks 575 euro betaalde. Vorige week had het hard geregend en lekte het binnen. De verhuurder kwam vandaag langs en deed iets op het dak. Op dit moment had ze geen klachten. De verhuurder had beloofd om het toilet en het gebroken raam te herstellen.

Woning werd verhuurd aan samen met haar vier dochters en had 83 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar. De bezettingsnorm was vier personen. Aangezien er vijf personen woonden, was de woning onaangepast. De belangrijkste problemen betroffen:

- Geen onderverluchting in de stookruimte;
- Geen leuning aan de trap naar het terras;
- Geen borstwering aan het terras;
- Onvoldoende veilige borstwering rond de trapopening bij slaapkamer 2;
- Stopcontact zonder afdekplaatje;
- Beschadigde stopcontacten in de keuken met aanraakbare delen onder spanning.

verklaarde dat ze al in de woning woonde sinds 2016. Ze betaalden al 1,5 jaar de huur niet meer omdat de woning niet in orde was en ongeschikt werd verklaard. In al de tijd dat ze er woonde, had de verhuurder nog niets gedaan. Hij zei vaak dat hij ging renoveren, maar deed niets. Ze was ingeschreven bij het voor een andere woning.

In woning waren twee bewoners aanwezig die echter geen toestemming gaven voor een huiszoeking. Ze vreesden dat hun relatie met de eigenaar zou verzieken. Ze verklaarden dat ze met vier personen in de woning woonden en samen 1 contract afsloten met de verhuurder. De maandelijkse huurprijs was 900 euro. Hun kamers waren niet afsluitbaar. De woning had in elk geval 18 strafpunten (strafpunten gebouw) en was aldus ongeschikt.

2. Op 31 maart 2020 werd een herstelvordering ingeleid bij het parket. De wooninspectie vorderde de herbestemming of sloop nu er geen vergunning was. De woning werd opgesplitst zonder vergunning, er werden bouwwerken verricht zonder vergunning en de hoofdfunctie werd onvergund gewijzigd. Er werd een dwangsom gevraagd van 150 euro per dag vertraging. Op 18 juni 2020 sloot het college zich hierbij aan.

3. Op 25 mei 2020 ontving de wooninspectie een mail van de bewoner van die eerder een huiszoeking weigerde. Ze verklaarde dat het onderling overleg met de eigenaar niet succesvol was geweest en hij haar klachten niet ernstig nam. Ze vroeg om alsnog een inspectie te willen doen in haar woning. Ze verwees naar volgende problemen in de woning: vochtplekken, gevel brokkelt af, lek op de eerste verdieping, elektriciteit niet conform, stopcontacten niet veilig afgedekt, kabels uit de muur, bad lekt, verouderde gasleiding, brokken die naar beneden kwamen op de overdekte koer, instortingsgevaar aan het terras van de bovenburen.
Omdat ook woning gevat zat in de herstelvordering, werd geen afzonderlijke controle uitgevoerd in deze woning voor de wooninspectie.

4. Er werden aan beklaagde verschillende brieven gericht met de vraag om een vragenlijst in te vullen. Hier werd geen gevolg aan gegeven.

Uiteindelijk kon beklaagde verhoord worden op 14 december 2021. Hij verklaarde dat hij geen vragenlijst had ontvangen. Hij verklaarde dat hij uitstel had gekregen om te kunnen renoveren. Momenteel stonden de panden leeg Hij verhuurde de woningen sinds 1993 of 1994. Door de jaren waren er verschillende huurders geweest. Volgens hem was de kwaliteit goed bij intrek Hij had geen werken uitgevoerd. De huurders hadden hem niet op de hoogte gebracht van gebreken. Elk pand werd verhuurd als gezinswoning. Hij had de huurovereenkomsten niet geregistreerd en zou deze niet kunnen terugvinden. Hij had geen conformiteitsattest aangevraagd. Hij had veel problemen gehad met de huurders van woning Zij braken de boel af en betaalden na 3 of 4 maanden niet meer. Met de andere huurders waren geen problemen.
Hij had nog andere onroerende goederen die hij verhuurde. Hij was bereid om de gebreken te herstellen.

5. Op 16 december 2021 vernam de politie via de buurtinspecteur dat de woningen in de een verlaten en verloederde indruk gaven. De brievenbussen puilden uit. Er hing geen bord te koop. Er waren momenteel geen bewoners ingeschreven op het adres.

6. De wooninspectie ontving geen melding van herstel. Op 18 september 2022 was er een nieuwe melding van domicilie in loor

7. Op 3 april 2023 werd bevel tot dagvaarding van beklaagde gegeven. De behandeling van de zaak werd tweemaal uitgesteld omwille van een gewijzigd standpunt van waarover duidelijkheid diende verkregen te worden.
De wooninspectie bevestigde in een proces-verbaal van inlichting van 14 november 2023 dat de dienst Toezicht van na overleg met beklaagde en een plaatsbezoek op 22 september 2023 een ander standpunt innam en stelde dat het pand een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning betrof met drie woonentiteiten. Wel maakte melding van een nieuw stedenbouwmisdrijf, namelijk het gebruik van twee van de drie woonentiteiten als kamerwoning. Ook had bij het plaatsbezoek een aantal andere handelingen vastgesteld die zonder de nodige vergunning waren gebeurd, namelijk het inrichten van twee dakterrassen en wijzigingen aan de gevel. had beklaagde hieromtrent een aanmaning gestuurd op 10 oktober 2023.

In deze aanmaning werden wat het gebruik als kamerwoning van volgende elementen opgesomd:

- is in gebruik als kamerwoning. De ruimte aan de straatzijde, naast de keuken is afgesloten en ingericht als kamer i.p.v. als leefruimte.
- is in gebruik als kamerwoning. De rechtstreekse toegang aan de straatzijde (voormalige handelsfunctie als nevenfunctie) komt uit in een kamer op het gelijkvloers.
- Beklaagde werd aangemaand om tegen 10 januari 2024 de slaapkamer op de eerste verdieping aan de straatzijde in opnieuw ter beschikking te stellen als leefruimte.
- Beklaagde werd aangemaand om tegen 10 januari 2024 voor op het gelijkvloers aan de straatzijde de douche en lavabo op een duurzame manier te verwijderen.

- Beklaagde werd aangemaand om tegen uiterlijk 31 juli 2024 het gebruik als kamerwoning stop te zetten en te voldoen aan de volgende voorwaarden voor samenhuizen:
    - De bewoners sluiten samen één huurcontract af waarin ze allemaal vermeld staan en elke bewoner ondertekent het contract.
    - Alle bewoners domicilieren zich op het adres.
    - De woning mag niet fysiek opgedeeld worden. De bewoners maken samen gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Er werd mailverkeer toegevoegd tussen en de wooninspectie uit de periode september/oktober 2023 waaruit blijkt dat in augustus vanuit zijn thuisland een contract op zijn naam tekende en 3 maanden voorschot + de huur voor de maand september betaalde aan beklaagde. Eind september vroeg de verhuurder hem om een nieuw contract te tekenen samen de twee andere bewoners. Dit omdat dit werd opgedragen door Hij had dit contract niet getekend. Zijn andere twee medebewoners, een Italiaanse studente en een Colombiaanse student, kende hij niet. Hij woonde eerst op nummer maar moest daar plots weg. Hij verhuisde dan naar nummer

Uit het huurcontract dat tekende in augustus 2023 blijkt dat hij op elk moment, afzonderlijk van de andere medehuurders, de huur kon opzeggen. De huur bedroeg 600 euro voor kamer 3.

Met brief van 11 december 2023 erkende beklaagde ten aanzien van dat er geen vergunning was voor het terras en de wijzigingen aan de gevel. Hij betwistte echter het gebruik van nummer als kamerwoning. Hij stelde dat het om toegelaten cohousing gaat.

Er volgde geen nieuwe melding van herstel. De wooninspectie handhaaft zijn herstelvordering in conclusie, namelijk de vordering tot herstel door middel van herbestemming of sloop.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van drie woningen die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen op 6 februari 2020.

Beklaagde betwistte de vastgestelde gebreken niet en gedroeg zich naar de wijsheid omtrent zijn schuld aan deze tenlastelegging. Hij wees erop dat het pand in 2011 wel in orde was en er ook gebreken waren door huurschade.

2. De enige tenlastelegging betreft een inbreuk op de toenmalige Vlaamse Wooncode. De inbreuk heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden na de thans voorliggende feiten gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.Vl.Reg. 17 juli 2020 (*BS* 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:
1°gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
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.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, 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."*

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

Bij de vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken woningen op 6 februari 2020 betrof het onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De woningen waren bovendien onbewoonbaar, wat de ernst van de gebreken duidelijk aantoont.

De ten laste gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

3. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 6 februari 2020 waarbij ernstige gebreken werden vastgesteld in de woningen in en nu beklaagde geen betwisting voert, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde drie woningen verhuurde die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en evenmin conform waren.
Vele gebreken waren structureel van aard en werden met zekerheid niet door de huurders aangebracht. Zo was een gaskraan niet bereikbaar, was er onder meer geen dubbel glas, geen

onderverluchting, geen leuning en geen borstwering. Beklaagde kan zich dus niet verschuilen achter huurschade.
Zelfs indien de woningen conform zouden geweest zijn in 2011, kan de rechtbank enkel vaststellen dat dit op 6 februari 2020 geenszins het geval meer was en beklaagde blijkbaar nagelaten heeft om zich blijvend te vergewissen van de toestand van zijn pand en de conformiteit ervan. Als verhuurder had hij niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning te verhuren die voldeed aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten, maar was hij ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand.

De schuld van beklaagde aan de enige tenlastelegging staat vast.

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 beklaagde 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 beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Een bestraffing dringt zich op.

3. Beklaagde is aar oud en werd reeds viermaal veroordeeld voor verkeersmisdrijven. In 1991 kreeg hij de gunst van de opschorting voor heling. Hij verzocht om hem een straf met uitstel op te leggen.

Gelet op de ernst van de feiten is een geldboete van 1.000 euro passend en noodzakelijk om recidive te voorkomen. Nu beklaagde hier nog voor in aanmerking komt, verleent de rechtbank voor een deel van deze geldboete de gunst van het gewoon uitstel.

4. 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 opdeciemen). 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 24 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 58,90 euro.

HERSTEL

1. De wooninspecteur vordert thans het herstel van het pand gelegen te namelijk de herbestemming of sloop binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. Ondergeschikt vordert de wooninspecteur het principiële herstel.

Beklaagde betwist de in hoofdorde geformuleerde herstelvordering en stelt dat er wel degelijk een vergunde toestand is zodat de herstelvordering niet wettig is en buiten beschouwing moet worden gelaten met toepassing van artikel 159 GW. Ondergeschikt verzocht beklaagde een maximale uitvoeringstermijn en om hem geen dwangsom op te leggen.

2. Beklaagde toont thans aan dat er een vergund geachte toestand voor drie woonentiteiten aanwezig is in het pand en de herstelvordering tot herbestemming of sloop, voor zover zij gesteund zou zijn op het stedenbouwmisdrijf dat er geen vergunning zou zijn voor deze drie woonentiteiten, niet wettig of minstens onredelijk is.

De rechtbank stelt vast dat, nu blijkt dat de woning in vergund geacht wordt als zelfstandige woonentiteit, de in hoofdorde geformuleerde herstelvordering wat deze woning betreft inderdaad niet dienstig gemotiveerd is en aldus onwettig is. Ondergeschikt vorderde de wooninspecteur echter het principiële herstel. Nu niet blijkt dat de gebreken in deze woning zijn weggewerkt, zal de rechtbank het ondergeschikt gevorderde principieel herstel bevelen.

De rechtbank stelt vast dat de vordering tot herbestemming of sloop van de woningen in de op dit moment dienstig gesteund wordt op de vaststelling dat er geen vergunning is voor de opsplitsing van deze woningen in meerdere kamers/niet-zelfstandige woningen.
stelde op 22 september 2023 vast dat de woningen 73 en 75 feitelijk werden gebruikt als kamerwoningen en dat er hiertoe zelfs fysieke wijzigingen gebeurden om dit feitelijk gebruik te faciliteren zoals de omvorming van een leefruimte tot kamer en het plaatsen van een lavabo en een douche.
Beklaagde betwist weliswaar dat de ééngezinswoningen worden gebruikt als kamerwoningen en dat er sprake is van toegelaten cohousing die mogelijk is in een ééngezinswoning.
De rechtbank stelt echter vast dat beklaagde weinig inbrengt om de vaststellingen van die door het e-mailverkeer van worden bevestigd te weerleggen. kende zijn medebewoners niet en moest plots van nummer verhuizen waaruit duidelijk blijkt dat de andere bewoners geen rol speelden. Hij diende een afzonderlijk bedrag voor kamer 3 te betalen aan beklaagde en kon afzonderlijk van de andere

bewoners de huur opzeggen. Ook de verklaringen van beklaagde ter zitting konden niet overtuigen daar waar hij stelde dat hij vele vragen kreeg van buitenlandse studenten, assistenten en proffen voor tijdelijke woonst en dat zij enkel een eigen kamer wilden, maar dat het toch geen kamerverhuur was. Deze elementen zijn totaal in strijd met wat het concept cohousing betekent en tonen aan dat de bewoners niet als één gezin dat duurzaam samenwoont kunnen gezien worden.
Dat het intussen wel allemaal in orde zou zijn, blijkt niet. Blijkbaar zouden er nu waterdichte cohousing-contracten afgesloten zijn die de rechtbank echter niet kon inkijken. Bovendien is een contract geen garantie voor de onderliggende feitelijke situatie die anders kan zijn. Enkel een controle ter plaatse kan hierover uitsluitsel bieden. Ook toont beklaagde niet aan dat de door de stad Gent gevraagde aanpassingen (kamer omvormen tot leefruimte en verwijderen lavabo en douche) intussen gebeurd zijn. In die omstandigheden kan de rechtbank niet vaststellen dat de herbestemming reeds gebeurd is en er zich enkel nog een principieel herstel (herstel van de gebreken) zou opdringen.

De woningen zijn niet vergund als kamerwoning. De vordering tot herbestemming of sloop is redelijk en verantwoord. De herstemming kan eenvoudig gebeuren door de feitelijke verhuur van deze twee zelfstandige woningen telkens aan één gezin en het wegwerken van de uiterlijke kenmerken van kamerverhuur.

3. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.
De rechtbank kent een hersteltermijn van twaalf maanden toe.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van de woningen en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

4. De rechtbank is van oordeel dat er thans geen reden is om de beslissing over de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde 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.).

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

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, 66, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70

opdeciemen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4.000,00 EUR**, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand

- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 298,98 EUR.

Herstel

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur de woning in de te herstellen door het wegwerken van de gebreken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken zodat deze woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur de woningen in de _____ te herbestemmen of slopen tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- zo beklaagde een regularisatievergunning bekomt voor de opsplitsing van de woningen in of deze woningen terug herbestemt tot ééngezinswoningen en deze panden aldus nog een woonfunctie hebben, beveelt de rechtbank het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, van de gebreken zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twaalf maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

- machtigt, voor het geval de panden niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

Op burgerlijk gebied

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 januari 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:
- rechter
in aanwezigheid van substituut-procureur des Konings,
met bijstand van griffier