



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 228
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 januari 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 21CO46731 Rolnummer
Notitienummer parket GE66.97.645/2021

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 Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22
KBO 0316.380.841

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

tegen de BEKLAAGDE:

RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester loco meester
beiden advocaat te

TENLASTELEGGING

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 niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd / ter beschikking gesteld aan

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

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 november 2018 tot en met 30 augustus 2022

(Voor 01/01/2021 strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 31 juli 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te

Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlastelegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

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. Met brief van 26 augustus 2021 werd het parket door de vrederechter van _ kantoor in kennis gesteld van de resultaten van een plaatsopneming in de woning te

In De deskundige wees in zijn verslag op acuut gevaar voor brand en elektrocutie in het pand. Er zou ook infiltratie zijn van hemelwater en een borstwering op de eerste verdieping zou ontbreken.

Het parket verzocht de wooninspectie om het pand aan een controle te onderwerpen.

2. Op 23 november 2021 ging de wooninspectie ter plaatse. Het pand betrof een ééngezinswoning bewoond door en in het weekend ook door zijn dochter

De woning was vroeger eigendom van zijn grootvader en na zijn overlijden van zijn grootmoeder, nonkel en moeder. Van zijn grootvader moest hij een tijdlang niet betalen omdat hij financiële problemen had, maar van zijn grootmoeder moest hij wel 600 euro huur per maand betalen. Vanaf 2020 had hij geen huur meer betaald omdat hij teveel schulden had. De problemen waren er al van toen zijn broer de woning huurde. Zijn broer was eind 2018 vertrokken en sindsdien woont hij er. Hij had de problemen al meermaals gemeld, maar deze werden niet hersteld. Zijn grootmoeder zei dat ze geen geld had om de werken uit te voeren en van hem geld wou om dit te kunnen doen. Zijn nonkel en moeder willen wel werken uitvoeren maar krijgen geen toestemming van zijn grootmoeder.

De problemen zijn: geen verwarming, geen warm water doordat de druk van de ketel gaat, water dat binnen komt via het plat dak, cement dat van de muren valt,... Er was een dakraam stuk waardoor er 2 jaar geen glas in zat. Hierdoor is de zolder vochtig en in slechte staat.

De wooninspectie stelde aan het gebouw 1 klein gebrek en 1 gebrek van categorie III dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt vast, namelijk elektrocutiegevaar.

Aan de woning zelf werden 5 kleine gebreken van categorie I, 6 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III vastgesteld. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Door insijpelend vocht was er heel wat vochtschade, er was opstijgend vocht in alle muren, een scheur in de buitenmuur, zeer vele afwerkingsproblemen, trappen zonder leuning, geen mogelijkheid om de woning normaal te verwarmen, verschillende ramen en dakkoepels die niet open konden waardoor ventilatie niet mogelijk was, geen bewijs van dakisolatie, geen rookmelders.

Tijdens het onderzoek kwam de nonkel en mede-eigenaar van het pand, ter plaatse. Hij was niet akkoord met wat er in de woning gebeurde. Hij en zijn zus wilden het renoveren maar door de onenigheid met hun moeder bleef dit duren. Hij had aan zijn neef gezegd dat hij niet meer moest betalen.

3. De wooninspectie vorderde het herstel, namelijk het uitvoeren van werken om de conformiteit te herstellen, binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag.

Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan.

Op 14 maart 2022 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

4. In december 2018 werden
eigenaar van het pand.
de wooninspecteur in.
te zullen maken voor verhoor.

vulden de vragenlijst van
telde niet in het land te zijn en later een afspraak

Uit de ingevulde vragenlijsten blijkt dat beklagde de huurgelden ontving voor het pand. Sinds begin 2019 zouden er geen huurgelden meer betaald zijn omdat de gebreken niet werden hersteld. Broer en zus stellen dat zij de gebreken wilden herstellen maar grootmoeder dit steeds weigerde in het verleden.

5. Op 22 maart 2022 werd beklagde verhoord. Ze verklaarde dat ze vroeger met haar man in de woning woonde met het gezin. Nadien hadden ze het verhuurd. In 2016 hadden ze de woning helemaal op orde gezet. In juni 2017 was ze van haar man weggegaan. Na het overlijden van haar man was het in eigendom van haar en de twee kinderen. Dit was voorlopig zo, de erfenis was nog niet definitief vastgesteld.

Haar kleinzoon was in november 2018 in de woning ingetrokken. Hij betaalde toen aan haar ex-man huurgelden tot die overleed in december 2018. Nadien had haar zoor gezegd dat hij dat in handen zou nemen. In 2019 heeft elke maand 600 euro aan haar betaald. Sinds december 2019 had ze niets meer ontvangen nad haar nooit verteld dat

er problemen waren in de woning. Omdat de woning in vrij goede staat was toen zijn broer er woonde, ging ze ervan uit dat de woning in orde was. Het was van in 2019 dat ze er eens was geweest had zich een keer buitengesloten en toen had hij haar om een sleutel gevraagd. Ze zat toen in het buitenland en hij had gezegd dat hij via de dakkoepel naar binnen was geweest. Nadien had ze de sleutels veranderd en kon ze zelf niet meer binnen. had een wasmachine van haar gekregen. Hij had alles van haar gekregen. Ze wist niet dat hij een kind had en nu blijkt hij een kind van 8 jaar te hebben onderhield de woning niet. Ze mocht niet meer binnen in de woning van haar zoon. De verdeling van de erfenis verliep zeer moeilijk.
Ze was bereid om de gebreken te herstellen met akkoord van de 3 partijen.
Ze verhuurde nog een woning in

6. Op 10 november 2022 liet de raadsman van beklaagde aan de wooninspectie weten dat de huurder in augustus 2022 het pand had verlaten en de woning verkocht zou worden. De wooninspectie antwoordde dat het van belang was dat de kandidaat koper ingelicht werd over de herstellvordering en dat de notaris dit dient op te nemen in de akte.

Op 28 december 2022 werd de woning verkocht aan
De raadsman van beklaagde meldde dat het herstel niet meer door de vorige eigenaars zou gerealiseerd worden en de herstellvordering werd opgenomen in de verkoopsakte.

Op 7 juli 2023 meldde de nieuwe eigenaar dat hij nog aan het wachten was op de goedkeuring van een verbouwlening om de werken uit te voeren. Hij dacht alles rond te zullen krijgen tegen midden 2024.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een niet conforme woning in de periode van 1 november 2018 tot en met 30 augustus 2022.

Beklaagde heeft de feiten niet betwist maar vroeg om rekening te houden met een aantal omstandigheden.

2. Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie op 23 november 2021 waarbij de woning in zeer slechte staat werd aangetroffen en de verklaring van en beklaagde dat de huur startte in november 2018, is de enige tenlastelegging voor beklaagde bewezen. De gebreken waren dermate ernstig dat de woning in elk geval vanaf de start van de verhuur reeds gebrekkig was. Beklaagde diende de toestand van de woning na te gaan voor de start van de verhuur. Zij kan zich niet verschuilen achter onwetendheid of familieruzies. Zij inde gedurende een lange periode 600 euro per maand voor een woning die niet mocht verhuurd worden.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren 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. Beklaagde verhuurde aan haar eigen neef een ongeschikte en onbewoonbare woning zonder zich te bekommeren over de veiligheid, gezondheid en comfort voor haar neef. Deze feiten zijn dan ook verwerpelijk en dienen passend gestraft te worden.

3. Beklaagde is 82 jaar oud en heeft een blanco strafregister. De rechtbank gaat niet in op de gevraagde gunst van de opschorting. Een geldboete zoals hierna bepaald is meer passend en niet van aard om beklaagde sociaal te declasseren op een onevenredige wijze. Bovendien zijn de feiten wel degelijk ernstig en is er na al die tijd nog steeds geen herstel.

HERSTEL

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur. Het pand werd verkocht en de nieuwe eigenaar is nog bezig met werken uitvoeren. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van vorderen het principiële herstel, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken.

De rechtbank heeft er kennis van genomen dat het pand intussen verkocht werd en er in de akte zou zijn opgenomen dat de nieuwe eigenaar moet herstellen. Niettemin bevrijdt dit beklaagde, als dader van het misdrijf, niet en blijft zij gehouden tot het herstel.

De rechtbank houdt wel rekening met de verkoop en zal een ruime hersteltermijn voorzien.

2. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om tot herstel 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 is van oordeel dat een termijn van 12 maanden moet volstaan om de woning te herstellen.

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 tijdig uit te voeren of te laten uitvoeren. De rechtbank bepaalt geen maximum op de dwangsommen zodat deze wel degelijk de nodige druk zullen uitoefenen om tot herstel over te gaan.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van de woning en de ruime termijn die haar 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.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent 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.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van : ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden.

Er is thans geen voldoende reden om deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het blijkt immers niet dat de woning thans nog wordt verhuurd in gebrekkige toestand.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijke 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, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

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 4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, 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 **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **348,88 EUR**

Woonherstel

Beveelt aan de woning gelegen te kadastraal gekend als te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is 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 het pand niet binnen de opgelegde termijn werd 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 veroordeelden.

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 veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **21 januari 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier