

27-09-2011

1 blad

Nr. DOSSIER

Parketnr.: GE 62.RW.101401/08/Sw3  
Griffiernr.: 2011/2244

### OPENBARE TERECHTZITTING VAN 21 JUNI 2011

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

5326

te op

, zonder beroep, geboren  
, wonende te

#### VERDACHT VAN :

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4 van het decreet dd. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 8° rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (art. 20 § 1 al 1).

in casu de woning gelegen te ten kadaster gekend als  
en in eigendom toebehorend aan  
, geboren te op , wonende te

te van (datum kennisname bewoning door  
- stuk-76) tot 07.04.2008 (datum vaststellingen  
wooninspectie).

\*\*\*\*\*

#### DE PROCEDURE

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

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend. Zij werd conform artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode overgeschreven op 3 september 2010 op het hypotheekkantoor.

De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het goed dat voorwerp is van de tenlastelegging en identificeert de eigenaar ervan. De strafvordering is ontvankelijk.

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 september 2010.

De behandeling van de zaak werd herhaaldelijk uitgesteld teneinde de voortgang van het herstel te controleren.

3. De rechtbank aanhoorde :

- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL:  
**DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, voorgedragen door meester Janne Lust in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door mevrouw C. Blomme, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde , in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester Henri D'Haenens, advocaat te 9000 Gent, Moenaarsstraat 111/1a in de plaats van meester Wim De Pooter, advocaat te 9700 Oudenaarde, Markt 41.

4. De dagvaarding werd aangevuld met de vermelding van het adres van de woning nl.

\*\*\*\*\*

## STRAFRECHTELIJK

### De feiten

5. Op 7 april 2008 voerde de Wooninspectie een controle uit in het pand aan de , dat eigendom was van de beklaagde.

De woning werd reeds op 14 september 2006 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Op 1 februari 2007 nam de burgemeester eveneens een besluit tot onbewoonbaarheid gezien de gebrekkige elektrische installatie

en gastoevoer. De bewoners werden toen geherhuisvest maar op 7 april 2008 woonden er een slowaaks gezin met 6 personen.

Op 7 april 2008 werden in de woning ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's vastgesteld, zoals gevaar voor ontploffing, elektrocutie, brand, insijpelend vocht en schimmelvorming in de woning. Een vast verwarmingstoestel kon niet geplaatst worden gezien de schouw bovendaks verwijderd werd. De woning was tevens door max. 2 personen bewoonbaar terwijl er in werkelijkheid 6 personen woonden.

De woning kreeg 118 punten op het technisch verslag en bleek ongeschikt en onbewoonbaar.

Een woning is ongeschikt wanneer ze minstens 15 strafpunten krijgt op het technisch verslag. Een woning is onbewoonbaar wanneer er veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn.

Uit het verhoor van de beklaagde van 8 september 2008 (st.76) blijkt dat hij dit pand niet verhuurde aangezien het eerder onbewoonbaar werd verklaard.

Het pand werd opnieuw gekraakt en sedert augustus 2007 bewoond.

De beklaagde stelde dat vast in november 2007. Ondanks het feit dat de woning onbewoonbaar was, ondernam hij niets om de bewoners onmiddellijk uit dit pand te zetten.

De beklaagde ontving weliswaar geen huurgelden maar ook de loutere terbeschikkingstelling van dit onbewoonbaar pand voor bewoning is onwettig.

De beklaagde is bovendien niet aan zijn proefstuk. Voor het naastliggende pand nr. dat ook aan hem toebehoorde werd hij door de correctionele rechtbank op 24 juni 2008 reeds veroordeeld tot een geldboete van 500 EUR wegens inbreuken op de Wooncode.

6. De gewestelijk wooninspecteur vorderde op 19 augustus 2008 het herstel, zodat de woning binnen de 10 maanden zou voldoen aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode.

De beklaagde heeft de woning inmiddels verkocht.

Hangende de strafvordering stelde de Wooninspectie op 24 mei 2011 vast dat de woning beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten.

7. De rechtbank acht de tenlastelegging bewezen.

### De straftoemeting

8. Krachtens art. 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode kunnen de feiten onder A worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 EUR.

9. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (art. 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 o.m. 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 winstoogmerk verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zoniet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar (CO-intoxicatie, elektrocutie) en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De rechtbank houdt rekening met het strafverleden van de beklaagde maar anderzijds ook met het feit dat hij geen geldgewin nastreefde en geen huurgelden ontving.

De gevangenisstraf en geldboete kunnen met uitstel worden opgelegd.

### Het herstel

10. Artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de rechter, naast de straf, de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5.

Dit gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning zich bevindt.

De rechter bepaalt daarvoor een termijn die maximaal 2 jaar bedraagt en kan eveneens een dwangsom opleggen.

Wanneer de overtreder geen houder is van een zakelijk recht op de woning, kan de rechtbank, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, machtiging verlenen aan de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij om in de uitvoering van de werken te voorzien.

11. De gewestelijk wooninspecteur vorderde op 19 augustus 2008 het herstel, zodat de woning binnen de 10 maanden zou voldoen aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode. Bovendien werd een dwangsom van 125 EUR en de onmiddellijke uitvoerbaarheid gevorderd.

12. Nu het herstel inmiddels werd uitgevoerd, deed de wooninspecteur ter terechtzitting afstand van haar vordering.

#### **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

13. Ingevolge art. 4 V.T.Sv. dient de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden.

\*\*\*\*\*

#### **OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194 en 195 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 100 van het Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de weerhouden tenlastelegging;  
art. 1, 8, 9 en 14§1 Wet 29 juni 1964;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;  
art. 4 Voorafgaande Titel ~~wetboek~~ van Strafvordering.

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

Vult de dagvaarding aan zoals hiervoor vermeld.

#### **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt de beklaagde, voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlastelegging tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **ZES MAANDEN** en tot een **GELDBOETE** van **ZEVENHONDERD VIJFTIG EURO (750,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 decimes, aldus gebracht op 4.125.00 EUR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van TWEE MAANDEN EN VIJFTIEN DAGEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ZES MAANDEN en wat betreft de uitgesproken GELDBOETE van ZEVENHONDERD VIJFTIG EURO, zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EUR, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

#### Kosten:

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 79,28 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 79,28 EUR.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van € 25,00. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131bis (B.S. 16/02/2011), te worden begroot op € 31,28.

#### De burgerlijke belangen

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**EÉNENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN ELF.**

Aanwezig :

- de heer J. Van den Berghe, ondervoorzitter, alleenrechtsprekend rechter
- de heer B. Van Vossel, ~~substituut~~-procureur des Konings
- mevrouw N. Nollet, griffier.



**Nadia Nollet**



**Jan Van den Berghe**