

BESTUURLIJKE INLICHTING

1^e blad

CORRECTIONELE RECHTBANK GENT

Vonnis: 26 februari 2013
Griffienummer: 2013/ 910
Parketnr. : GE55.L4.8052/10SW2

De eenentwintigste kamer heeft het volgende vonnis uitgesproken.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

- 001671 1. _____, opzichter/ploegbaas, geboren te _____) op
en wonende te _____ thans
afvoering van ambtswege sedert _____
- 001672 2. _____, arbeidster, geboren te _____ op _____ en
wonende te _____

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede :

Om de misdaad of 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 artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking te hebben gesteld

meer bepaald in het pand gelegen te _____

kadastraal gekend als _____, eigendom van _____,
 geboren te _____) op _____ en aan _____,
 geboren te _____ op _____, beiden wonende te _____

1. kamer 1 te hebben verhuurd aan I

te _____ in de periode van **14.10.2010**

2. kamer 2 te hebben verhuurd aan I

te _____ in de periode van **15.02.2011 tot 15.03.2011**

3. kamer 3 te hebben verhuurd aan _____, _____ en hun
 kind

te _____ in de periode van **14.10.2010 tot 03.01.2011**

PROCEDURE

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

De rechtbank nam kennis van de processtukken.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaardingen werden overeenkomstig artikel 17ter Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet) 19 december 2012 overgeschreven op het hypotheekkantoor te Gent.

De dagvaardingen vermelden 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 hypotheek. De strafvordering is ontvankelijk

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 29 januari 2013.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de wooninspecteur;
- de vordering van de procureur des Konings;
- het verweer door en namens de beklaagden.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

3. De beklaagden waren sinds 2004 eigenaar van een woning gelegen te
[redacted], kadastraal gekend als [redacted].

Op 21 september 2010 ontving de politie een klacht van een huurster van deze woning.

Op 15 oktober 2010 stelde de politie vast dat in verschillende kamers van de woning Bulgaren verbleven.

De procureur des Konings verzocht de wooninspectie een onderzoek in te stellen.

Op 2 december 2010 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse. Hij stelde vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning behaalde een totaal van 31 strafpunten. De gewestelijk ambtenaar adviseerde op 9 december 2010 de ongeschiktheid. De woning werd op 31 januari 2011 ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Om deze reden ging de wooninspecteur op 24 februari 2011 ter plaatse en stelde vast dat de kamers niet beantwoorden aan de vereisten van artikels 4, 6, 7 en 8 van het Kamerdecreet.

Er werden gebreken vastgesteld aan de dakstructuur (onstabiele schouw). In de keuken was er ernstig risico op elektrocutie of brand. Verschillende elektrische onderdelen, zoals contact- en aansluitpunten, waren aanraakbaar en stonden onder spanning. De bekabeling die bovenaan de kast toekomt, is onvoldoende bevestigd op de muur.

Op verschillende plaatsen waren er loshangende en niet beschermde kabels.

Er was ook een ernstig risico op ontploffing of brand. In de gemeenschappelijke keuken was de ingebouwde gaskookplaat aan het gasnet aangesloten via een zwarte rubberen flexibele slang terwijl een vaste metalen leiding vereist is.

Muren, ramen en deuren vertoonden tekortkomingen.

Alle kamers kregen op het technisch verslag van de wooninspecteur zoveel strafpunten dat ze ongeschikt en onbewoonbaar waren.

4. Op 9 juni 2011 verklaarde [redacted] : "U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 24/02/2011 in de woning gelegen te [redacted]."

Mijn man en ik zijn samen eigenaar van de woning sinds 2003, denk ik. De eerste jaren, na aankoop, hebben we er zelf in gewoond. We zijn er na 1 jaar uitgegaan omdat er renovatie nodig was. Nadien zijn we naar een huurwoning gegaan omdat dat met een klein kind niet evident was. De woning heeft dan een tijdje vrij gestaan.

Nadien is mijn man begonnen met de [redacted] (zelfstandige renovatie van huizen). De twee mensen die er nu in wonen, [redacted] en [redacted], zijn werknemers van hem, het zijn aandeelhouders in de [redacted]. Zij hadden toen geen verblijfplaats en omdat die woning vrij stond, hebben ze afgesproken om daar in te wonen. Ik denk dat ze daar een jaar of zo wonen. Voordien heeft er daar, als ik me niet vergis, nog een familie gewoond, maar met hen hadden we problemen. Dat was met een mondelinge overeenkomst. Terwijl mijn man op reis was, heeft die bewoner er misbruik van gemaakt en heeft hij andere personen laten wonen. Toen hebben we geïnformeerd wat we best konden doen en er werd een minnelijke schikking voorgesteld en nadien zijn de bewoners vertrokken.

Momenteel wonen enkel [redacted] en [redacted] daar. Soms komt de echtgenote van [redacted] daar bij wonen, zij verblijft eigenlijk in Bulgarije. Dus twee in totaal en soms drie. Ze hebben een schriftelijk huurcontract. Het contract staat op naam van mijn echtgenoot. Ik zal vragen dat hij het huurcontract meebrengt bij zijn verhoor.

Ze betalen 700 € huur/maand. Omdat ze voor mijn man werken, houdt hij dat in van hun loon. Ze betalen elk de helft. Gas en elektriciteit staat nog altijd op onze naam, de bewoners gingen dat zelf in orde maken, maar dat is er nooit van gekomen. Daarom betaal ik het nog zelf.

Nu de woning onbewoonbaar verklaard is, waren we van plan om de woning volledig te renoveren en er zelf te gaan in wonen.

Ik werd onlangs opgebeld door de eigenaar van het nr. [redacted], ik ken enkel zijn voornaam. Hij wil de woning nr. [redacted] en [redacted] verkopen samen met zijn zus. Hij belde mij op omdat er een firma zou zijn die zowel het nr. [redacted] en [redacted] zou willen opkopen. Hij ging mij bellen zodra hij het bod kreeg van de firma om samen te komen aan tafel, maar ik hoorde niets meer en daarom wil ik niet blijven wachten. Ik heb het laten weten dat ik volgende week naar de gemeente ga om een vergunning aan te vragen.

Moesten we een goed bod krijgen, zouden we de woning willen verkopen. Als we geen goed bod krijgen, gaan we renoveren en er zelf in wonen.

Voor die renovatie hebben we nog geen concrete stappen ondernemen. Normaal gezien ga ik maandag naar de gemeente gaan om te informeren wat er precies moet aangevraagd worden voor de renovatie.

Bij intrek van de huidige huurders was de woning onbemeubeld. Ze hebben geen huurachterstand aangezien het afgehouden wordt van hun loon.

U deelt mij mee dat u tijdens uw vaststellingen te woord gestaan werd door [redacted]. Ik ken die man niet. [redacted] heeft de gewoonte om mensen mee te nemen met hem naar het huis en die blijven daar dan een weekje overnachten. Eigenlijk wist mijn man hier niets van totdat we op de hoogte gebracht werden. Hij betaalde geen huur, het werd verhuurd aan [redacted] en [redacted]. Bulgaarse mensen nemen makkelijk nieuwe mensen binnen. Ik heb er slechte ervaringen mee.

U zegt mij dat er door de burgemeester op 31/01/2011 reeds een besluit tot ongeschiktheid is genomen. Op het moment dat de burgemeester dit besluit nam, hebben wij geen stappen ondernomen. Ik had eerst de documenten niet ontvangen omdat deze naar de [redacted] gestuurd werden. We hebben toen te lang gewacht om de nodige dingen te doen. Mijn man werkt enorm druk, ik weet het is geen reden, maar toch... De bewoners moeten nu sowieso de woning verlaten, ze hebben nog een tweetal weken gekregen hiervoor. U zegt mij dat er een stedenbouwkundige inbreuk op het pand rust. Ik antwoord hierop dat ik niet wist dat dat niet mocht. Ik dacht dat er wel aan twee vrienden mocht verhuurd worden. U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 24/02/2011 op basis van het Kamerdecreet."

Op 13 juli 2011 legde [redacted] een beknopte maar analoge verklaring af.

5. Overeenkomstig art. 17bis van het Kamerdecreet deed de wooninspecteur op 4 april 2011 aan de procureur des Konings een herstellvordering mede en vorderde eveneens de oplegging van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging.

6. De woning werd op 13 december 2012 verkocht aan een projectontwikkelaar.

Beoordeling

7. De tenlasteleggingen worden niet betwist en zijn bewezen.

Straf

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

9. Art. 17 Kamerdecreet stelt de feiten strafbaar met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro, en ingevolge art. 7bis en 41bis, § 1, Sw met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro in hoofde van de rechtspersoon.

Indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, of indien het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid

van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft, zijn de straffen een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, en in hoefde van een rechtspersoon een geldboete van 6.000 euro tot 200.000 euro.

10. 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 woningen verhuurt of ter beschikking stelt, 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 doórgaans maatschappelijk kwetsbare bewoners schade toegebracht.

De beklaagden dienen te beseffen dat zij bij hun activiteiten niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

De beklaagden zijn tot dat besef gekomen.

Zij verzochten om de opschorting van de uitspraak van veroordeling.

De rechtbank houdt rekening met de inspanningen die ze leverden en met de specifieke familiale, financiële en persoonlijke situatie van de beklaagden.

De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden.

Het openbaar ministerie gaf een positief advies.

Uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de eerste beklaagde, hoewel hij al jaren in Vlaanderen woont, nauwelijks Nederlands begrijpt en spreekt. De beklaagde heeft zich akkoord verklaard met de door de rechtbank voorgestelde probatievoorwaarde van het volgen van een taalopleiding Nederlands.

Voor de tweede beklaagde is dergelijke probatievoorwaarde niet nodig.

Woonherstelvordering

11. Op 14 mei 2011 is het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking getreden. Het decreet werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 mei 2011 en is overeenkomstig art. 79 (met uitzondering van voor deze zaak niet relevante bepalingen) in werking getreden op de tiende dag na de bekendmaking, dit is dus op 14 mei 2011.

12. Artikel 17bis Kamerdecreet 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 artikelen 4, 6, 7, 7quater, 7quinquies, 7sexies en 8.

Als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

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.

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

Vermits er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is om de woning op te splitsen of in het gebouw het aantal woongelegenheden te wijzigen, vorderde de gewestelijk wooninspecteur op 4 april 2011 dat het pand binnen de 10 maanden een andere bestemming zou hebben gekregen.

Bovendien vorderde zij een dwangsom van 125 euro en de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De vordering is afdoende gemotiveerd. Het herstel door bestemmingswijziging is noodzakelijk.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

Nu de woning verkocht werd is de onmiddellijke uitvoerbaarheid niet noodzakelijk.

14. Het opleggen van een dwangsom als drukkingmiddel 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.

De door het bestuur gevorderde dwangsom van 125 euro per dag moet worden opgelegd.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte zijn het de beklaagden die veroordeeld worden om de plaats te herstellen en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt.
Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

BURGERRECHTELIJK

15. Ingevolge art. 4 VTSv moet de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan houden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;

art. 4 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering;

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

art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42§3, 43 en 43bis, 100, van het Strafwetboek; alsmede alle artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de dagvaarding

art. 1, 8, 14§1 wet van 29 juni 1964;

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

art. 28- 29. Wet 1 augustus 1985

DE RECHTBANK, rechtsprekend op tegenspraak,

STRAFRECHTELIJK

Wat betreft

Zegt dat de tenlasteleggingen zoals hierboven omschreven naar eis van recht bewezen zijn.

Gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van **DRIE JAAR** vanaf heden **mits naleving van de navolgende probatievoorwaarde:**

Zich binnen de week na het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis aanbieden bij de justitieassistent)
en na overleg met de justitieassistent binnen de 4 maanden een basistaalopleiding Nederlands aanvatten en volledig volgen en daarvan na beëindiging het bewijs voorleggen.

Veroordeelt tot betaling van een **VASTE VERGOEDING** voor beheerskosten van 50,00 euro.

Wat betreft

Zegt dat de tenlasteleggingen zoals hierboven omschreven naar eis van recht bewezen zijn.

Gelast de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling gedurende een termijn van **DRIE JAAR** vanaf heden

Veroordeelt tot betaling van een **VASTE VERGOEDING** voor beheerskosten van 50,00 euro.

Veroordeelt en **HOOFDELIJK** betaling van de **GERECHTSKOSTEN** gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie en begroot op 81,26 euro.

WOONHERSTEL

Verklaart de eis van de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, toelaatbaar en gegrond.

Beveelt dat aan de woning gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ een andere bestemming wordt geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de veroordeelden de VLAAMSE WOONINSPECTEUR onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer dit vrijwillig werd uitgevoerd.

Veroordeelt _____ en _____ elk tot betaling van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in de uitvoering der werken.

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR om, indien de veroordeelden in gebreke blijven de bevolen werken binnen de gestelde termijn uit te voeren, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Verplicht de veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

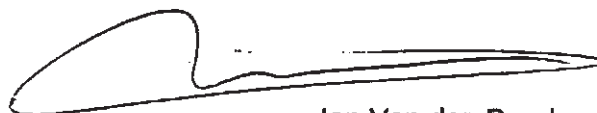
BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de éérentwintigste kamer van de correctionele rechtbank te Gent op 26 februari 2013, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Muriel D'Asseler, griffier, in aanwezigheid van Caroline Blomme, substituut-procureur des Konings.



Muriel D'Asseler



Jan Van den Berghe

Voor gelijkvormige uitgifte afgeleverd aan de procureur des Konings,
dienstig voor **INSPECTIE RWO (afdeling inspectie)**, ten titel van
bestuurlijke inlichting.

Gent, 26 maart 2013


Nina Vandeputte
Afgelv. griffier



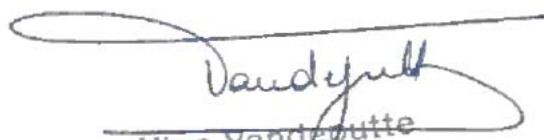
EXPEDITIERECHT: BI

GRIFFIE VAN DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
PRO - JUSTITIA

GETUIGSCHRIFT :

Ter griffie alhier is tot op heden tegen de hierbij uitgegeven beschikkingen
geen aanwending van enig rechtsmiddel gekend.

Gent, 26 maart 2013


Nina Vandeputte
Afgelv. griffier



OPSTELRECHT: VRIJ