



Vonnisnummer / Giffienummer 2021 2489
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 30 juni 2021
Naam van de beklaagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket 17RG36319 Dossiernummer 21G000543 Notitienummer parket GE/G/66/WI/100100/2017

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

1. ³⁰³¹ , geboren te op , ingeschreven te
van Turkse nationaliteit, RRN:

2. ³⁰³² , geboren te op , overleden te
) op laatst ingeschreven te
V.) , van Bulgaarse nationaliteit, RRN:

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013
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 huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van , geboren te op wonende te
van , geboren te op , van
geboren te op beiden wonende te , en van
, geboren te op wonende te

1 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan en

met de omstandigheid dat de beklaagde het misdrijf heeft gepleegd sedert hij veroordeeld werd bij arrest van veroordeling van het Hof van beroep te Gent uitgesproken op 21 januari 2014, tot een gevangenisstraf van 2 jaar, wegens verboden bezit en dracht van een vuurwapen, bedreigingen door gebaren of zinnebeelden, en beschadigingen, vonnis of arrest in kracht van gewijsde gegaan op het ogenblik van de nieuwe feiten, en voordat vijf jaren zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of sinds zijn straf verjaard is

Te in de periode van 10 maart 2014 tot en met 18 januari 2017

door
2 een ongeschikte kamer 1/2 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 januari 2016 tot en met 18 januari 2017 (OK 1, st. 6-7, OK 2, st. 11)
door ;

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

VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.

De eerste en de tweede gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 27.200 euro in hoofde van en 800 euro in hoofde van , zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening

-huuropbrengst woning in de periode 10.03.2014 tot en met 18.01.2017 of 34 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro = 27.200 euro

-huuropbrengst kamer 1/2 in de periode 01.12.2016 tot en met 18.01.2017 of 2 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro = 600 euro (OK 2, st. 11)

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd ingeschreven op 23 november 2020 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

meerdere personen van Bulgaarse origine zouden verblijven die daar niet ingeschreven stonden. In drie slaappleaatsen zouden in totaal acht bedden staan. De eigenlijke huurder betrof maar hij zou in werkelijkheid één kamer gebruiken en de andere twee kamers ter beschikking stellen aan andere Bulgaren die op hun beurt huur aan hem betalen.

Ingevolge deze melding verrichte de wooninspectie op 18 januari 2017 een controle in het pand. Uit de vaststellingen blijkt dat het pand een rijwoning betreft bestaande uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een zolder onder een zadeldak. Het pand omvat vijf kamers en is volledig onderkelderd.

Het gebouw behaalde op het technisch verslag 6 strafpunten, de gemeenschappelijke badfunctie 12 punten en het gemeenschappelijk toilet 21 punten.

Kamer 0/1 (gelijkvloers) behaalde 49 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt verklaard. Kamer 1/1 behaalde 88 punten en werd ongeschikt en onaangepast verklaard. Kamer 1/2 behaalde 97 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt verklaard. Kamer 2/1 behaalde 112 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt en onaangepast verklaard. Kamer 2/2 behaalde 120 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt en onaangepast verklaard. Foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

De politie stelde samen met de wooninspectie vast dat in een zetel in de woonkamer sliep op het gelijkvloers en dat nog een andere man in een zetel lag te slapen. De beklaagde deelde mee dat deze man een vriend was met wie hij de avond daarvoor gedronken had, ze sliepen in de zetel omdat ze dronken waren. Hij deelde mee dat zijn vrouw en kinderen ook in de woning verblijven en dat hij een kamer op de eerste verdieping aan verhuurt die daarvoor 300 euro huur per maand betaalt betaalt geen huur daar ze er nog maar twee weken woont. Hij stelde de woning onder te verhuren omdat hij anders niet uit zijn onkosten geraakt.

In zijn daaropvolgend verhoor verklaarde sedert 10 maart 2014 de woning te betrekken. Hij had toen geen geldige verblijfspapieren. De eerste beklaagde liet het huurcontract op naam van zijn dochter opmaken. Hij betaalde 800 euro huur per maand maar omwille van financiële redenen liet hij zijn ouders gedurende twee jaar bij hem in het pand wonen, nadien gingen zij terug naar Bulgarije. Er verbleef toen af en toe nog familie bij hem maar zij dienden niet te betalen. Zijn zoon en zijn echtgenote zijn dan bij hem komen inwonen. Hij is niet effectief gehuwd met en daarom is ze er nog niet ingeschreven. Hij stelde te zullen stoppen met het onderverhuren van kamers en enkel zijn familie en gezin er nog te zullen laten verblijven. Op het ogenblik van de controle sliep bij hem in een andere zetel, hij is dakloos en verbleef er toevallig. betaalt 300 euro aan hem; woonde er twee weken, ze betaalt geen huur maar het was wel de bedoeling.

verklaarde op 23 januari 2017 sedert ongeveer een maand samen met haar vader mede-eigenaar van het pand te zijn. Haar vader zat in de gevangenis te en is niet meer teruggekeerd na penitentiair verlof. Het huurcontract werd op haar naam opgesteld omdat haar vader, de eerste beklaagde, toen in de gevangenis zat. Ze is nooit in het pand geweest en haar vader ontving de huurgelden. Ze weet niet in hoeverre haar vader op de hoogte was van de

toestand van de woning en wie zijn zaken regelde terwijl hij in de gevangenis zat.

De eerste beklagde verklaarde op 22 februari 2017 in de gevangenis maandelijks 800 euro huur te hebben ontvangen. Hij wist dat de tweede beklagde van plan was om zijn gezin te laten overkomen. Hij hoorde geen klachten van hem. Hij zou niet op de hoogte geweest zijn van de onderverhuuring en heeft daartoe nooit toestemming gegeven. Hij verklaarde zich niet bereid om gevolg geven aan de herstellvordering daar hij het pand wil behouden als een ééngzinswoning. De andere herstellingen wou hij wel doen. Hij stelde dat de woning in orde was toen hij deze verhuurde aan

Op 1 maart 2017 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het parket over.

Op 16 oktober 2019 deelde de wooninspecteur mee dat er nog geen melding van herstel werd bekomen.

Beoordeling

De strafbaarstelling

Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'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 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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 menonwaardige 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.

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden. De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd.

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

Tenlastelegging A.1

De eerste beklaagde wordt onder de tenlastelegging A.1 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte woning aan _____ en _____, te _____ in de periode van 10 maart 2014 tot en met 18 januari 2017.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning ongeschikt was. De feiten zijn onder de nieuwe bepalingen strafbaar gebleven.

De eerste beklaagde voert in conclusies aan dat er geen sprake is van het vereiste moreel element. Hij zou er niet van op de hoogte geweest zijn dat wijlen _____ er tevens zijn familie en nog andere personen liet wonen. Bovendien verbleef hij tijdens de incriminatieperiode in de gevangenis en kon hij geen vaststellingen doen in zijn woning. Verder stelt hij dat _____ de woning niet goed heeft onderhouden.

Het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode vereist geen bijzonder opzet.

Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat.

De beklaagde dient als verhuurder te allen tijde op de hoogte te zijn van de toestand van de woning die hij verhuurt. Het gegeven dat hij tijdelijk in de gevangenis verbleef kan hem niet van deze verplichting ontslaan nu hij in dergelijk geval beroep kon doen op de bijstan van onder meer zijn dochter _____ die ten andere als verhuurster op de huurovereenkomst werd vermeld.

De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast en daaruit blijkt dat de woning in de vervolgde periode ongeschikt was.

De tenlastelegging is dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklaagde

Ook de staat van wettelijke herhaling komt in hoofde van de beklaagde _____ bewezen voor.

Tenlastelegging A.2

Onder de tenlastelegging A.2 wordt _____ vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte kamer aan _____ in de periode van 1 januari 2016 tot en met 18 januari 2017.

Gelet op het overlijden van _____ is de strafvordering in hoofde van deze beklaagde vervallen.

Straf

De straftoemeting

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank naast de ernst van de feiten tevens rekening met de begeleidende omstandigheden en de individuele persoonlijkheid van de beklaagde zoals die kan blijken uit zijn strafverleden.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

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 onder meer 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 te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, 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 doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders in gevaar gebracht.

De eerste beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan het bewezen verklaarde misdrijf ten grondslag ligt en de financiële draagkracht van de eerste beklaagde.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

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

De eerste beklaagde beschikt over een ongunstig strafverleden. Hij liep reeds meerdere correctionele veroordelingen op en komt niet meer in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing. Hij bevindt zich ten andere in staat van wettelijke herhaling.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel en zal de beklaagde ertoe moeten aanzetten om in de toekomst geen ongeschikte woningen meer te verhuren.

De feiten werden gepleegd voor en na 1 januari 2017 zodat de op te leggen geldboete met zeventig opdecimen moet worden verhoogd.

De eerste 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 eerste 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 eerste 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 50 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert lastens de eerste beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van 27.200 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woning E.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de eerste beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkreeg. De beklaagde heeft immers een woning verhuurd dewelke niet verhuurd mocht worden gelet op de vastgestelde gebreken dewelke volgens de vaststellingen van de wooninspectie structureel van aard waren.

Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de

geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

Gelet op de bewezen verklaarde incriminatieperiode waarmee vast komt te staan dat de eerste beklagde gedurende meerdere jaren een ongeschikte woning heeft verhuurd, dient de eerste beklagde te worden veroordeeld tot de verbeurdverklaring van het hierna bepaalde bedrag.

De rechtbank matigt het door het openbaar ministerie gevorderde bedrag op grond van haar matigingsbevoegdheid gelet op het inmiddels verstreken tijdsverloop sedert de feiten en het gegeven dat de woning blijkens de vaststellingen van de wooninspectie niet onbewoonbaar was. Het integraal verbeurd verklaren van de vermogensvoordelen zoals gevorderd door het openbaar ministerie zou dan ook tot een onredelijk zware bestraffing in hoofde van de eerste beklagde leiden.

De rechtbank oordeelt dat het bedrag van 7.500 euro in hoofde van de beklagde verbeurd dient te worden verklaard.

WOONHERSTEL

Voorafgaand

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering die werd ingeleid op 8 maart 2017 bij het Parket opgesteld werd lastens (en die niet gedagvaard werd).

De dagvaarding ten verzoeken van het openbaar ministerie werd lastens betekend op 24 november 2020. is overleden op 14 december 2020. De strafvordering werd derhalve lastens ingesteld op 24 november 2020.

Op pagina 15 van de conclusies neergelegd voor de wooninspecteur op 11 juni 2021, stelt de herstellvorderende overheid dat zij haar vordering wenst aan te passen in het licht van de nieuwe regelgeving (zoals hierna besproken). Uit het beschikkend gedeelte van haar conclusies blijkt dat zij zich wat betreft het herstel thans enkel nog richt tegen

De herstellvordering

Actualisatie van de herstellvordering

De wooninspecteur vorderde in haar herstellvordering van 8 maart 2017 om de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

De wooninspecteur vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt

uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vorderde dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vorderde dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis, §2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklagde. Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

Nu geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt: *"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, 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. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

De verantwoordelijkheid voor de melding 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 (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode/3.46. VCW2021).

Dat bewijs ligt niet voor. De beklagde legt geen enkel bewijs voor waaruit blijkt dat de woning thans als eengezinswoning gebruikt of verhuurd wordt en heeft ook geen nacontrole gevraagd aan de wooninspectie teneinde dit vast te stellen, ondanks het gegeven dat reeds overleden is sedert 14 december 2020.

De eerste beklagde is wel degelijk als eigenaar van het pand ertoe gehouden de herstellenvordering na te leven. De herstellenvordering werkt immer *in rem* en niet *in personam*.

De rechtbank stelt vast dat de conformering naar artikel 5 van de Vlaamse Wooncode ingevolge het wettelijk beletsel ingevolge de onvergunde stedenbouwkundige toestand niet kan worden opgelegd zodat het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur moet worden bevolen.

De herstellenvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op 10 maanden.

De beklagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte 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 (artikel 3.46. VCW2021).

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 het 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 een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklagde een financiële afweging zou maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

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

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagde 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 beklagde gepleegde feiten.

BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf onder de tenlastelegging A.1 worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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. 20 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, 42, 43bis, 56, 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;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op **tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A.1, gepleegd in staat van wettelijke herhaling, bewezen.

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

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **7.500 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

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 50 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 282,34 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de **strafvordering** voor de tenlastelegging A.2 ten aanzien van **vervallen** ingevolge zijn overlijden.

Laat de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 30,04 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt **om het pand gelegen te** , kadastraal gekend als **te slopen dan wel het conformeren van het pand aan een volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.**

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad **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 en het college van burgemeester en schepenen van de stad **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 3.47. VCW2021.**

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen voor wat betreft het bewezen verklaarde misdrijf A.1 ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare zitting op 30 juni 2021 door rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- _____, rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier