

Griffienummer <b>1160 /2017</b>
Datum van uitspraak <b>10 APRIL 2017</b>
Notitienummer parket <b>DE66.RW.101400/13/GESW3</b>

**Rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen  
afdeling Dendermonde  
strafzaken**

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op

**OPENBAAR MINISTERIE**

**EISER TOT HERSTEL**

1665 **DE WOONINSPECTEUR** bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19, bus 22;

⇒ Ter terechtzitting van 13 februari 2017 vertegenwoordigd door mr. P. Van Assche loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent

**BEKLAAGDE**

1666 ; chauffeur, geboren te ; op  
; wonende te Wetteren, ;

⇒ Ter terechtzitting van 13 februari 2017 vertegenwoordigd door mr. T. Poelman, advocaat te Aalst

**1. TENLASTELEGGINGEN**

A.

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet van 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 te hebben ter beschikking gesteld  
**meer bepaald**

in het pand gelegen te ; , kadastraal gekend als .  
; eigendom van ; geboren te ; op ; wonende te  
; en van ; geboren te  
; op ; wonende te ; bij  
aankoopakte van 25.02.1998 verleden door notaris ; te ;

- 1. kamer 1 te hebben ter beschikking gesteld aan

**Te ; op 13.06.2013**

2. kamer 4 te hebben ter beschikking gesteld aan

**Te** op **13.06.2013**

feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 5 en 20§1 al 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

\* \* \*

## **2. PROCEDURE**

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 13 februari 2017.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het Openbaar Ministerie en de aanwezige partijen.

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werd opgeheven bij decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, BS 1 augustus 2013 (ed. 1)) met ingang van 11 augustus 2013. De normen van artikel 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997, werden echter overgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, BS 1 augustus 2013 (ed. 1)) en de overtreding van deze normen is thans strafbaar op basis van artikel 20 § 1 van de Vlaamse wooncode met mildere straffen (een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen), zodat deze laatste strafbepaling conform artikel 2 van het strafwetboek dient te worden toegepast.

## **3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

### **3.1. De feiten**

Op 13 juni 2013 gaat de wooninspectie over tot controle van een pand gelegen aan de [ ] te [ ] n.a.v. een aangifte door de lokale politie van Wetteren. N.a.v. een heterdaadsituatie gaan de wooninspecteurs over tot controle van de kamers 2 en 3. Ze doen de volgende vaststellingen.

- Er worden de volgende gebreken aan het gebouw vastgesteld. De afwerkingspanelen aan de dakgoot hangen los. Er zijn problemen met de elektriciteit en de installatie is niet gekeurd. In de handelszaak bevindt zich een wachtgasleiding die niet is afgesloten met de vereiste metalen stop. De leiding staat onder druk. De aansluiting van de gaskookplaat en de gasgeiser is niet conform. De hoofdkraan van het water en het gas is niet voor alle bewoners bereikbaar. Het gebouw loopt 36 strafpunten op.

- De gemeenschappelijke kook- en leefruimte lopen 42 strafpunten op (plafondafwerking hangt door, zijmuren vertonen vochtschade, de muren zijn gebrekkig afgewerkt, het schrijnwerk is verweerd, de vloer is gebrekkig afgewerkt, de ruimte kan niet worden verlucht, de keuken heeft geen twee geaarde stopcontacten, een vast verwarmingsapparaat kan niet worden geplaatst).
- De badkamer loopt 39 strafpunten op, het toilet 45 punten (plafond vertoont beschadigingen, de muren zijn gebrekkig afgewerkt, het schrijnwerk is verweerd, de ruimte kan niet worden verlucht, er is risico op CO-intoxicatie, het toilet is niet afsluitbaar, de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk, in de beschimmelde badkamerkast bevindt zich een afvoer zonder geurafsluiter).
- Kamer 1 loopt minstens 36 strafpunten op t.g.v. de gebreken aan het gebouw. De kamer wordt bewoond.
- Kamer 2 loopt 211 strafpunten op: aan het raam zijn sporen van doorslaand vocht met vochtschade, de muren zijn gebrekkig afgewerkt, het schrijnwerk is verweerd, de lavabo ontbreekt, de plaatsing van een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk.
- Kamer 3 loopt 202 strafpunten en is dus ongeschikt en onbewoonbaar. De muren zijn gebrekkig afgewerkt, de deuromlijsting is onvoldoende bevestigd, de lavabo ontbreekt, verwarming met een vast verwarmingsapparaat is niet mogelijk, de deur kan niet worden afgesloten. staat op deze kamer ingeschreven.
- Kamer 4 loopt minstens 36 strafpunten op t.g.v. de gebreken aan het gebouw. Kamer 4 wordt bewoond.

Op 24 juni 2013 vindt een herkeuring plaats m.b.t. de ernstige risico's op CO-vergiftiging en elektrocutie. De elektrische en gasinstallaties blijken conform te zijn.

Op 20 augustus 2013 gaat men opnieuw ter plaatse, na een melding van herstel. Het pand bevat thans een zelfstandige woning. Er worden nog gebreken aan het gebouw vastgesteld (36 strafpunten). Ook de woning bevat nog gebreken.

Beklaagde verklaart in verhoor het volgende.

- Hij heeft met niemand een schriftelijke huurovereenkomst en ontving geen huur.
- De mensen hebben het pand nu verlaten.

Op 8 november 2013 gaat men opnieuw ter plaatse. Het gebouw loopt 30 strafpunten op, de woning 64. Op 11 februari 2014 gaat men opnieuw ter plaatse. Het gebouw loopt 15 strafpunten. De woning 46 punten.

### 3.2. Grond van de zaak

Het bij artikel 6.1 van het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden gewaarborgde recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat de beslissing op de strafvordering melding maakt van de overwegingen die de rechtbank van de schuld of onschuld van de beklaagde hebben overtuigd en dat zij minstens de voornaamste redenen aangeeft waarom de tenlasteleggingen al dan niet bewezen worden verklaard, ongeacht of een conclusie wordt ingediend.

Het recht op een eerlijke behandeling van de zaak houdt in dat, ook bij ontstentenis van een conclusie, de beslissing omtrent de schuld met redenen wordt omkleed (Cass. 8 juni 2011 (P.11.0570.F), N.C. 2012/2, 170-171 en AC 2011, nr. 391). De rechter voldoet aan deze verdragsrechtelijke verplichting door vast te stellen dat de beklaagde de gegrondheid van de strafvordering niet betwist of door de concrete redenen te vermelden, zij het op beknopte wijze, die hem hebben overtuigd van zijn onschuld of schuld (Cass. 23 oktober 2012 (P.2012.0300.N)).

Gelet op de materiële gegevens van het strafdossier, de verklaringen van beklaagde alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging en dienen deze feiten hem dan ook te worden toegerekend. Uit de technische vaststellingen van de wooninspecteur blijkt het materieel element van het misdrijf. Beklaagde heeft zich niet gedragen zoals van een normaal en zorgvuldig huiseigenaar mag worden verwacht. Hij heeft kamerwoningen die niet voldoen aan de vereiste van het kaderdecreet (thans de Vlaamse Wooncode) ter beschikking gesteld aan derden. Beklaagde geeft in verhoor ook zelf toe een kamer ter beschikking te hebben gesteld aan [REDACTED], wat voldoende is om het misdrijf te realiseren. Ook aan [REDACTED] werd een kamer ter beschikking gesteld, al heeft ze er mogelijk nooit gewoond. Ook al werden de kamers 1 en 4 nooit gecontroleerd, toch lopen ze straffen op door de gebreken aan het gebouw (en aan de gemeenschappelijke functies).

De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlastelegging staat naar eis van recht vast.

### 3.3. Straftoemeting

De feiten in hoofde van beklaagde zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform art. 65, lid 1 Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, nl. de zwaarste.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

De feiten zijn ernstig. Illegale verhuring / terbeschikkingstelling van onbewoonbare panden en krotwoningen betekent een ernstige inbreuk op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit. Dergelijk handelen maakt een inbreuk op een fundamenteel grondrecht, nl. het recht op een menswaardig leven, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de grondwet. Beklaagde dient zijn taak als verhuurder / ter beschikking steller ernstig te nemen: de kamerwoning dient te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode en mag niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Beklaagde heeft strafrechtelijke voorgaanden. Hij liep één veroordeling op voor verkeersinbreuken.

Op de vraag tot opschorting van beklagde wordt niet ingegaan, gelet op de ernst van de feiten. De ten laste van beklagde bewezen verklaarde feiten, zoals voormeld, zijn te zwaarwichtig om het verlenen van de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling aan beklagde te verantwoorden. Deze gunst zou onvoldoende bijdragen tot de bewustwording van beklagde dat dergelijke feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn.

Gelet op de aard en ernst van de feiten en de doelstellingen van de straftoemeting, komt de minimumgeldboete van 500 euro de rechtbank gepast voor. Gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden van beklagde wordt de helft van de geldboete met uitstel opgelegd voor een proeftermijn van drie jaar. De rechtbank is van oordeel dat deze straf aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklagde de ernst en de draagwijdte van zijn fouten te leren inzien alsook als duidelijke waarschuwing die hem ertoe moet aanzetten in de toekomst zijn verantwoordelijkheid ernstiger op te nemen, kan deze straftoemeting, met betrekking tot de geldboete niet op een mildere wijze worden toegepast. Een grotere mildheid betonen zou trouwens getuigen van een permissiviteit die niet langer van aard zou zijn de beklagde aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de regels m.b.t. de Vlaamse Wooncode.

De bijdrage bedoeld in artikel 29, tweede lid, van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen, heeft een eigen karakter en is geen straf, zodat op die bijdrage bijgevolg artikel 7 EVRM en artikel 2 Strafwetboek niet van toepassing zijn; de verhoging van de opdecimes waarmede deze bijdrage moet worden vermeerderd, gaat dan ook in vanaf de inwerkingtreding van de wet die ze voorschrijft, ongeacht het tijdstip waarop het misdrijf is gepleegd. Met ingang van 1 januari 2017 werd in artikel 1, eerste en tweede lid van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten het woord vijftig vervangen door het woord zeventig. Deze nieuwe opdecimes, ongeacht of ze nu hoger of lager zijn moeten vanaf hun inwerkingtreding onmiddellijk toegepast worden op de bijdrage voor het slachtofferfonds, ook al wordt deze opgelegd bij een veroordeling wegens feiten gepleegd vóór de inwerkingtreding van de wetsbepaling die de nieuwe opdecimes invoerde.

#### **4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

##### **4.1. Herstelvordering**

Daar thans geen stedenbouwkundige inbreuk meer rust op het pand, is de eiser tot herstel gerechtigd tot het vorderen van de principiële herstelmaatregel, nl. het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode.

De inspecteur vordert de volgende modaliteiten:

- Herstel binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak, gekoppeld aan een dwangsom van 125 per dag vertraging;
- Met de mogelijkheid om ambtshalve tot herstel over te gaan;

- Met de uitsluiting van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis van het gerechtelijk wetboek;
- Met machtiging tot het verhaal van de kosten van herhuisvesting;

De wooninspectie vordert dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

De vordering van de wooninspectie komt, m.u.v. de uitvoerbaar verklaring bij voorraad, ontvankelijk en gegrond voor. Aan de beklaagde wordt een hersteltermijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis toegestaan.

## 5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid;  
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011); (opdecimen)  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);  
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

**OM DEZE REDENEN,**

**DE RECHTBANK, RECHTDOENDE OP TEGENSPRAAK**

### OP STRAFGEBIED

De rechtbank VERKLAART de beklaagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

De rechtbank VEROORDEELT beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **VIJFHONDERD EURO**, verhoogd met 50 decimen (x 6) of **3.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens de beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

De rechtbank verleent de beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de **HELFT** van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

#### **Bijdragen - vergoeding - kosten**

SPREEKT in hoofde van de beklagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 deciemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt de beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2<sup>de</sup> lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

VEROORDEELT de beklagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **103,95 euro**.

Legt de kosten begroot op **33,60 euro** (dagvaarding d.d. 10/06/2014) **ten laste van de Belgische Staat**.

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank beveelt beklagde over te gaan tot het herstel van de gebreken van het betrokken pand gelegen te : kadastraal gekend als : zodat het pand opnieuw voldoet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De rechtbank zegt dat dit herstel dient te worden gerealiseerd **binnen een termijn van 10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

De rechtbank zegt voor recht dat de beklagde na uitvoering van de werken de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen dient te verwittigen.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren worden gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien.

De rechtbank zegt voor recht dat wanneer de overtreder in gebreke blijft, hij verplicht is alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De rechtbank zegt dat aan beklagde **een dwangsom** zal worden opgelegd van **125 euro per dag vertraging** bij de niet-uitvoering van het herstel.



De rechtbank zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van artikel 17bis, § 2 Vlaamse wooncode te verhalen op beklaagde. De rechtbank zegt voor recht dat zij deze kosten dienen te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

*Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.*

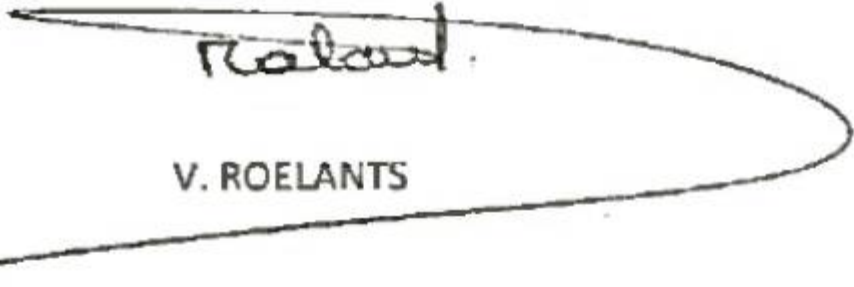
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
**TIEN APRIL TWEEDEUZEND ZEVENTIEN**

Aanwezig:

V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,  
V. Kochuyt, substituut Procureur des Konings,  
G. De Visscher, griffier,



G. DE VISSCHER



Roelants.

V. ROELANTS

het aansluitend afschrift afgeleverd  
aan het Openbaar Ministerie.

Dendermonde, de 12-04-2017

~~De Griffier-Heofd van dienst,~~

~~E. Speks~~  
E. Speks

