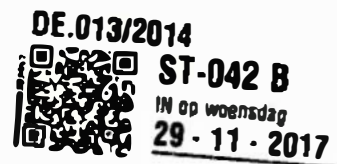


Griffienummer 3317 /2017
Datum van uitspraak 20 NOVEMBER 2017
Notitienummer parket DE66.RW.101300/14/BW47

Melding



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

Vonnis op verzet

tegen verstekvonnis d.d. 30 januari 2017
Griffienr. 312
Beklaagdenr. 424

Aangeboden op

D13M kamer

OPENBAAR MINISTERIE

EISER TOT HERSTEL

5167 DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22;

⇒ Ter terechtzitting van 16 oktober 2017 vertegenwoordigd door mr. S. Suys loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent

BEKLAAGDE-OPPOSANT

5168 _____, bouwpromotor, geboren te _____ op _____, wonende te _____ Sint-Niklaas, _____;

⇒ Ter terechtzitting van 16 oktober 2017 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. B. Westerlinck, advocaat te Sint-Niklaas

Gezien het in deze zaak, door deze rechtbank, D13M kamer, rechtdoende in strafzaken, d.d. 30 januari 2017 bij verstek verleende vonnis waarbij voornoemde werd schuldig verklaard aan de tenlasteleggingen:

A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

als verhuurder, in het oand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ eigendom van _____ geboren te _____ op _____, wonende te _____; bij akte van verdeling van _____, verleden door notaris _____ te _____;

1. een ongeschikte, onbewoonbare en onaangepaste woning 2 op de tweede verdieping te hebben verhuurd aan _____ en _____

Te _____ in de periode van 15.05.2014 tot datum bevel tot dagvaarding (st. 4, 6, 76, 97)

2. een ongeschikte en onbewoonbare woning 8 op de derde verdieping te hebben verhuurd aan _____ en _____

Te _____ in de periode van 15.05.2014 tot datum bevel tot dagvaarding (st. 5, 6, 76, 99)

4

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 20.700 euro, zijnde

- hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- 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:

-tenlastelegging A.1: huuropbrengst gedurende de periode 15.05.2014 tot 15.06.2016 of 25 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 428 euro = 10.700 euro

-tenlastelegging A.2: huuropbrengst gedurende de periode 15.05.2014 tot 15.06.2016 of 25 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro = 10.000 euro in hoofde van de eerste

En waarbij als volgt werd geoordeeld:

OP STRAFGEBIED

De rechtbank VERKLAART de beklaagde SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A sub 1 en 2;

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

De rechtbank VEROORDEELT beklaagde voor deze feiten samen tot een GELDBOETE van DUIZEND EURO, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of 6.000,00 euro;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lostens de beklaagde uitgesproken geldboete kon worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verbeurdverklaring

Verklaart beklaagde verbeurd van 20.700 euro aan vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding - kosten

SPREEKT in hoofde van de beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 deciemmen 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 veroordeelde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2^{de} 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 aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 248,59 euro, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ **Herstelvordering**

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 de betekening van huidig 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 de betekening van het vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Sint-Niklaas 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 olie 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 voormelde 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 beklagde. 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.

De rechtbank beveelt de uitvoering bij voorraad van de herstelvordering niettegenstaande elk rechtsmiddel.

✓ **Overige burgerlijke belangen**

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

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

* * *



1. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 16 oktober 2017.

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

2. ONTVANKELIJKHEID VAN HET VERZET

Op de terechtzitting van 16 oktober 2017 adviseerde het openbaar ministerie gunstig over de ontvankelijkheid van het verzet. De beslissing nopens de ontvankelijkheid van het verzet werd bij de grond van de zaak gevoegd. De rechtbank stelt vast dat het op strafrechtelijk gebied aangetekende verzet regelmatig is naar tijd en vorm en verklaart het verzet van de beklaagde-opposant ontvankelijk. De rechtbank stelt vast dat het verstek aan beklaagde-opposant te wijten is en meer bepaald het feit dat hij op een andere plaats verblijft dan zijn inschrijvingsadres.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. De feiten

Op 15 mei 2014 gaat de wooninspectie over tot controle van een pand gelegen aan de _____ te _____, eigendom van beklaagde. In het pand bevinden zich 9 woonentiteiten. Zij doen de volgende vaststellingen.

Vaststellingen aan het gebouw

Men stelt volgende gebreken vast aan het gebouw.

- In de gang/traphal zijn sporen van vocht met schimmelvorming.
- Op de 4^{de} verdieping zijn de uiteinden van de elektrische geleiders (die onder spanning kunnen staan) voor de aansluiting van een mogelijk wandlicht in de traphal niet afgeschermd tegen aanraking.
- In de gemeenschappelijke lift hangt een defecte lichtarmatuur los en zijn contacten rudimentair afgeschermd met plakband. Er hangt eveneens een lichtarmatuur enkel vast aan de elektrische geleiders.

Er is geen keuringsattest van de elektrische installatie aanwezig. Een keuringsattest door een erkend keuringsorganisme is verplicht door het AREI na aanpassings- en/of uitbreidingswerken aan de elektrische installatie. Het gebouw heeft een totaal van 18 strafpunten.

Woning 2

De woning wordt verhuurd aan _____ en bewoond door vijf personen (twee volwassen en drie kinderen). Uit verhoor blijkt dat betrokkenen in het pand verblijven sinds januari 2009. De eigenaar is op de hoogte van het feit dat men met 4 in het pand woont.

De geboorte van het jongste kind werd nog niet gemeld. Er is een schriftelijke huurovereenkomst (deze kon niet gevonden worden tijdens het onderzoek ter plaatse). De huurprijs bedroeg aanvankelijk 428 euro/maand. Het OCMW staat in voor de betaling van de huur. Er zou echter ongeveer 20.000 euro huurachterstal zijn. Doordat het huis in slechte is betaalt men niet. De eigenaar onderneemt hiertegen geen actie.

De wooninspectie doet de volgende technische vaststellingen in de woning.

- De lichtarmatuur in de woonkamer hangt los.
- In de berging bevindt zich een open elektrische doos hangend aan een losse elektrische geleider.
- In de keuken hangt een inbouwstopcontact waarvan de afdekplaat ontbreekt los uit de muur.
- In de keuken ontbreekt de afdekplaat aan een inbouwstopcontact.
- Het plafond in de badkamer is beschadigd.
- De muur in de keuken onder de gootsteen is aangetast door vocht en er is schimmelvorming.
- In de keuken ontbreken verschillende muurtegels.
- Aan de deur in de berging is de muur beschadigd en onvoldoende afgewerkt.
- In de badkamer hangen tegels los. Er ontbreken tegels en er zijn delen rudimentair hersteld met zilverpapier en plakband.
- In de slaapkamer is het behang op verschillende plaatsen beschadigd.
- Het schrijnwerk in de badkamer is verweerd.
- In de berging is een ruit in de deur naar het terras gebroken. Er hangen losse delen glas in het schrijnwerk.
- De ramen in de leefkamer zijn niet tocht dicht. Het sluitwerk functioneert niet optimaal. Er is schimmelvorming rond de ramen en op de venstertabletten.
- De inkomdeur is zwaar beschadigd. Het slot hangt volledig bloot aan de buitenzijde en het deurkader is ter hoogte van de slotplaat beschadigd.
- De vloerbekleding in de leefkamer is beschadigd. De overgangen tussen de verschillende ruimtes zijn rudimentair en gebrekkig.
- De badkamer muren vertonen schimmel in de tegelvoegen.
- Onder de lavabo en boven de deur in de badkamer ontbreken muurtegels.
- In de slaapkamer hangt behang los. Er is plaatselijk beschadiging in het pleisterwerk.
- Er is geen mogelijkheid tot verluchting in de keuken.
- De verluchting van de badkamer/wc biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze ruimte. Een mechanische verluchting in combinatie met een verluchttingsrooster voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.
- De woning beschikt niet over een afzonderlijke brievenbus. Er zijn voldoende sleuven voorzien maar in de hal valt de post op de grond. Er is geen aparte opvangbus voorzien per woonentiteit.

De woning heeft een totaal van 54 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen.

Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (41,8 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen. Aangezien de woning wordt bewoond door 5 bewoners, is deze onaangepast.

Woning 8

De woning wordt bewoond door _____ en zijn echtgenote. Uit hun verhoor blijkt dat betrokkenen in de woning verblijven sinds 2002. Er is een schriftelijke huurovereenkomst (deze kon niet gevonden worden tijdens het onderzoek ter plaatse). Sinds de eigenaar gestorven is, is het niet goed meer in het pand. De huurprijs bedraagt 400€/maand. Door de jaren heen is de prijs geïndexeerd. Er zijn tal van gebreken. Als men vraagt om herstellingen uit te voeren gebeurt er niets. Bijaanvang van de huur was het appartement in slechte staat. Er was toen een afspraak dat de bewoners de werken zouden uitvoeren en dat er in die periode geen huur moest betaald worden. Betrokkenen konden zich niet meer herinneren hoe lang deze periode liep. Het plafond van het terras werd door de bewoners zelf gestut.

De wooninspectie doet de volgende technische vaststellingen.

- In slaapkamer 1 hangt een niet conforme verlichting.
- Op het terras zijn sporen van insijpelend vocht.
- De plafonddelen op het terras hangen door en zijn door de bewoners gestut.
- In de leefkamer zijn barsten in het plafond.
- De muur aan de douche in de badkamer vertoont vochtsporen met vochtschade.
- De muren rond het schrijnwerk aan de straatzijde vertonen ernstige sporen van schimmelvorming.
- In de keuken hangt behang los boven de deur.
- In de leerkamer is het pleisterwerk naast de deur achteraan rechts beschadigd.
- In slaapkamer 2 zijn de doorvoeren van de buizen van de centrale verwarming onvoldoende afgewerkt.
- De ramen en de deur in de achtergevel zijn verweerd en vertonen schimmelvorming.
- De badkamerschuifdeur is in slechte staat.
- Het raam in de keuken is verweerd en de ruit is gebarsten.
- De muur boven de badkamerdeur is gebrekkig geplaatst en onvoldoende bevestigd.
- Onder de gootsteen bevindt zicht een afvoer zonder geurafsluiter.
- De afvoer van de gootsteen is verstopt.
- In de keuken is geen mogelijkheid tot verluchting.
- De verluchting van de badkamer/wc biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze ruimte. Een mechanische verluchting in combinatie met een verluchtingsrooster voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.
- De woning beschikt niet over een afzonderlijke brievenbus. Er zijn voldoende sleuven voorzien maar in de hal valt de post op de grond. Er is geen aparte opvangbus voorzien per woonentiteit.

De woning heeft een totaal van 68 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning eveneens onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen.

Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (45 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen.

Overige woningen

De overige woningen waren niet toegankelijk maar lopen wel 18 punten op het technisch verslag op, omwille van gebreken aan het gebouw.

Nacontrole van het pand – woning 6

Op 18 maart 2016 gaat de wooninspectie nogmaals over tot controle van het pand.
huurt woning

Het gebouw loopt thans 21 strafpunten op door de volgende gebreken.

- De draagstructuur van de terrasoverdekking is aangetast door betonrot.
- De gemeenschappelijke gang vertoont aan de voorgevel op verschillende plaatsen sporen van vocht met vochtschade.
- Aan de voordeur (glv) hangen losse niet afgeschermd geleiders.
- In de lift zijn de geleiders naar de lichtpunten niet dubbel geïsoleerd.
- In de gemeenschappelijke berging op het gelijkvloers hangen losse geleiders onvoldoende afgeschermd. Er hangt ook een trappenautoomaat niet conform opgesteld.
- Er ontbreekt een afdekplaat aan een stopcontact in de keuken van woning nr. 6.
- Het lichtpunt in de badkamer van woning nr. is niet conform.
- Het elektrisch bord van woning nr. is verouderd en heeft geen verliesstroomschakelaar.
- De vloer in de (fiets)berging is onvoldoende afgewerkt. Er ontbreken tegels.
- Het slot en de deur aan de (fiets)berging zijn gebrekkig en rudimentair.
- De muren in de gemeenschappelijke gang vertonen beschadigingen en zijn onvoldoende afgewerkt.

In woning nr. worden de volgende gebreken vastgesteld.

- Aan het terras zijn er sporen van insijpelend vocht met vochtschade aan het plafond.
- Het plafond aan de badkamer is gebrekkig afgewerkt.
- De muur aan de straatzijde en de achtermuur in slaapkamer 1 vertoont sporen van doorslaand vocht met vochtschade.
- In de leefkamer is er overdadige schimmelvorming rond het raam ten gevolge van condenserend vocht.
- Het schrijnwerk is op verschillende plaatsen verweerd.
- Het keukenraam is dicht geschilderd en opent niet.
- De deur naar het terras in slaapkamer 2 is verweerd en niet tocht dicht.
- De deur naar de keuken ontbreekt en het deurkader vertoont schade.
- De vloerbekleding in de leefkamer is beschadigd en ontbreekt plaatselijk.
- De muren in de badkamer zijn gebrekkig afgewerkt.

- Er zijn te weinig gearde stopcontacten aanwezig in de keuken. Volgens de geldende normen is het noodzakelijk dat er 2 vrije gearde stopcontacten aanwezig zijn (dus indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler,... zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komen deze stopcontacten niet in aanmerking).
- Het raam in de keuken mondt uit in de gemeenschappelijke gang. Om die reden is er onvoldoende verluchting in de keuken.
- De verluchting van douche en wc biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze vochtige ruimte. Een mechanische verluchting voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.
- De brievenbussen zijn aan de binnenzijde niet afsluitbaar in de gemeenschappelijke gang.
- De woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De woning heeft een totaal van 49 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, is de woning onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 3 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (4) en de netto-vloeroppervlakte (44,7 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 3 personen. De woning 6 wordt bewoond door:

en . Uit verhoor van blijkt dat betrokkene in de woning verblijft sinds 2007 met haar man en zoon. Er is een schriftelijke huurovereenkomst met . De huurprijs bedraagt vermoedelijk een som rond de 450€/maand. Binnenkort zou men nieuwe ramen krijgen. Indien er iets stuk is belt men naar de eigenaar of diens vrouw en men komt het maken.

Verhoor van de eigenaar

Beklaagde ging niet in op de talrijke uitnodigingen tot verhoor (zowel van de wooninspectie als van de lokale politie van ;).

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 tenlastelegging al dan niet bewezen wordt 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, Cass. 29 mei 2012 (P.11.2037.N), N.C. 2013, 131-132). 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. 5 juni 2012 (P.11.092.N), N.C. 2013, 132 (met noot L. HUYBRECHTS) en Cass. 23 oktober 2012 (P.2012.0300.N)).

Gelet op de materiële gegevens van de strafdossiers en meer bepaald de technische vaststellingen van de wooninspectie, 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 A en dienen deze feiten hem dan ook te worden toegerekend. Beklaagde heeft zich immers niet gedragen zoals van een normaal en zorgvuldig verhuurder mag worden verwacht. Een normaal en zorgvuldig verhuurder dient periodieke controles te verrichten of de door hem verhuurde woonruimtes nog steeds voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. Beklaagde kan zich ook niet beroepen op zijn eigen fout, nl. dat hij zijn post niet meer ontvangt omdat hij niet op zijn inschrijvingsadres woont maar een andere feitelijke verblijfplaats heeft.

3.3. Straftoemeting

De feiten sub A.1 en A.2 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 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 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 ernstig te nemen: de verhuurde woningen dienen te voldoen aan de vereisten van de Vlaamse wooncode en mogen niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Beklaagde heeft strafrechtelijke voorgaanden, nl. 5 veroordelingen voor verkeersinbreuken.

Het past om beklaagde een geldboete op te leggen. Bij het bepalen van de hoogte van de geldboete houdt de rechtbank rekening met de volgende motieven.

- Een geldboete moet van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.
- Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het winstbejag dat wordt nagestreefd.
- Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekenen voor de gemeenschap een grote kost.
- Tenslotte vervalste de beklaagde de eerlijke concurrentie met huurders die wel inspanningen doen om de wet na te leven.



Een geldboete van 1.000 euro komt de rechtbank gepast voor. De helft van deze geldboete kan met uitstel worden 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 wooncode.

In hoofde van de beklagde wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van een bedrag van 20.700 euro, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoop prijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van de beklagde.

De berekening van dit bedrag is gebaseerd op het gegeven dat in de woning met bus nummer 2 nog steeds tekenen van bewoning vertoont en de woning met bus nummer 8 nog steeds bewoond wordt door dezelfde bewoners als tijdens de aanvankelijke vaststellingen. Uit het dossier blijkt dat de beide bewoners heel wat huurachterstallen hadden, wat gedurende de incriminatieperiode niet anders zal geweest zijn. Aan de andere kant werden er juridische procedures aangespannen en uitvoerbare titels bekomen t.a.v. sommige huurders. De rechtbank begroot het genoten vermogensvoordeel ex aequo et bono op 5.000 euro.

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 waarmee 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. Beoordeling van de herstellvordering

De wooninspectie vordert het volgende herstel.

- Herstel door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.
- Herstel binnen een termijn van 10 maanden.
- Onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.
- Onder uitsluiting van een termijn als bedoeld in artikel 1385bis, lid 4 van het Gerechtelijk Wetboek.
- Met machtiging aan het bestuur om ambtshalve in herstel te voorzien en tot verhaal van de kosten van herhuisvesting.
- Uitvoerbaarheid bij voorraad gelet op de ernst van de gebreken aan de woning en de veiligheidsrisico's voor de bewoners.

De Stad Sint-Niklaas sloot zich op 22 oktober 2014 aan bij deze vordering.

De herstellvordering komt niet kennelijk onredelijk voor en dient te worden ingewilligd, zoals geformuleerd in de neergelegde conclusie van de wooninspecteur.

4.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

Omdat het door de beklagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

5. TOEGEPASTE WETEN

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, 187, 189, 190, 190ter, 194, 195, 226, 227;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 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
EN OP VERZET**

VERKLAART het VERZET van beklagde-opposant BRYSSINCK Mario ONTVANKELIJK zodat het verstekvonnis van 30 januari 2017 (Griffienr. 312) komt te vervallen.

ALDUS OPNIEUW RECHTDOENDE:

VERKLAART de beklaagde-opposant SCHULDIG aan de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A sub 1 en 2;

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

VEROORDEELT beklaagde-opposant voor deze feiten samen tot een GELDBOETE van DUIZEND EURO, verhoogd met 50 deciem (x 6) of 6.000,00 euro;

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

Verleent de beklaagde-opposant GEWOON UITSTEL van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst beklaagde-opposant 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.

Verbeurdverklaring

Verklaart beklaagde verbeurd van 5.000 euro aan vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding - kosten

SPREKT in hoofde van de beklaagde-opposant de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 deciem 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 beklaagde-opposant bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 51,20 euro overeenkomstig artikel 91, 2^{de} 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 beklaagde-opposant tot de gerechtskosten, in hun geheel begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van 374,28 euro, hierin begrepen de kosten van het verstekvonnis, de betekening ervan en de kosten gevallen op verzet.

OP BURGERLIJK GEBIED✓ **Herstelvordering**

De rechtbank beveelt beklaagde over te gaan tot het herstel van de gebreken van het betrokken pand gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Passtraat 40, kadastraal gekend als Sint-Niklaas, 7^{de} afdeling, sectie B, nr. 610W00 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 de betekening van huidig vonnis.

De rechtbank zegt voor recht dat de beklaagde 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 de betekening van huidig vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Sint-Niklaas 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 beklaagde 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.

De rechtbank beveelt de uitvoering bij voorraad van de herstelvordering niettegenstaande elk rechtsmiddel.

✓ **Overige burgerlijke belangen**

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

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

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
TWINTIG NOVEMBER TWEDUIZEND ZEVENTIEN

Aanwezig :

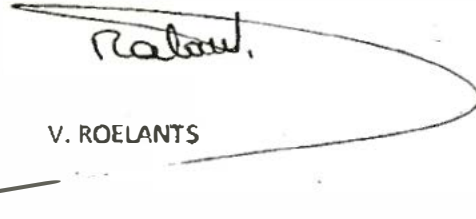
V. Roelants, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

J. Bauwens, substituut Procureur des Konings,

G. De Visscher, griffier,



G. DE VISSCHER



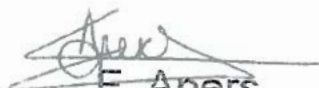
V. ROELANTS

Voor aansluitend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie.

Dendermonde, de 21-11-2017

De Griffier-Hoofd van dienst,

afg.



E. Apers

afg. griffier

