

8

1° blad

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, negentiende kamer, recht doende in strafzaken, heeft in haar openbare terechtzitting van 25 FEBRUARI 2013 het hiernavolgend VONNIS gewezen:

Notifienummer
DE 62.RW.102300/10

griffie nr. 593

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN:

987

op , wonende te **zonder beroep, geboren te**
Beveren,

Verdacht van : te

A. vanaf 1 augustus 2004 tot en met 4 augustus 2004 :

bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 7, 8, 20 § 1 en 114 § 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 5 augustus 2004),

thans strafbaar door de artikelen 2, 5, 7, 8, 20§1 al 1 en 114 § 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), zoals gewijzigd door het het decreet van 7 juli 2006

meer bepaald een zelfstandige woongelegenheden gelegen te

Inwerkingtreding:

1 november 1998 gelet op artikel 114 § 4 van het decreet van 15 juli 1997 en artikel 45 van het besluit van 6 oktober 1998

B. vanaf 5 augustus 2004 tot en met 8 september 2007

bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 7, 8, 20 § 1 en 114 § 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, gewijzigd door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 5 augustus 2004),

thans strafbaar door de artikelen 2, 5, 7, 8, 20§1 al 1 en 114 § 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), zoals gewijzigd door het het decreet van 7 juli 2006

meer bepaald een zelfstandige wooneenheid gelegen te

Inwerkingtreding:

4 augustus 2004 gelet op artikel 21 van het decreet van 7 mei 2004

C. vanaf 9 september 2007 tot 1 september 2010

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

meer bepaald een zelfstandige wooneenheid gelegen te

gevangenisstraf 6 maand – 3 jaar en een geldboete 500 – 25.000 euro

De verdachte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 14.400 euro zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening

verhuur woongelegenhed

periode van 01/08/04 tot 01/08/10

huurprijs: 200 EURO per maand

bedrag: 200EURO X 71 = 14.200 EURO

Met de omstandigheid dat de feiten omschreven onder de tenlasteleggingen A, B en C de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet zodat de verjaring van de strafvordering slechts een aanvang neemt op de datum van het laatst gepleegde feit, namelijk 31/08/10.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:

ligging:

aard en oppervlakte: huls/handelshuls groot 02a 10 ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel heeft verkregen uit hoofde van de nalatenschap van

De rechtbank nam kennis van:

- de rechtsgeldig betekende dagvaarding van het OPENBAAR MINISTERIE d.d. 26 januari houdende aanhangigmaking en dagstelling voor de zitting van de 13^{de} kamer van 16 april 2012;
- de rechtsgeldig betekende dagvaarding van het OPENBAAR MINISTERIE d.d. 1 maart 2012 houdende dagstelling voor de zitting van de 19^{de} kamer van 4 juni 2012. Op de inleidingszitting wordt de zaak tegensprekelijk uitgesteld naar de zitting van 10 december 2012. Op de zitting van 10 december 2012 wordt de zaak behandeld in openbare zitting en in voortzetting gesteld naar de zitting van 24 december 2012 tenelnde de beklaagde toe te laten persoonlijk te verschijnen. Op de zitting van 24 december 2012 wordt de zaak verder in openbare terechtzitting behandeld en in beraad genomen;
- de processen-verbaal en de overige stukken van het dossier.

De rechtbank aanhoorde op de zitting van 10 december 2012:

- het Openbaar Ministerie waargenomen door A. SOENENS, substituut procureur des Konings, in haar voordracht van de zaak en in haar eis;

4° blad

- beklaagde in zijn middelen van verdediging voorgedragen door mr. Raf VAN GYSEL, advocaat te Antwerpen, dewelke een conclusie neerlegt;

De rechtbank aanhoorde op de zitting van 24 december 2012:

- het Openbaar Ministerie waargenomen door Pieter SCHIEPERS, substituut procureur des Konings, in zijn voordracht van de zaak en in zijn eis;
- beklaagde in zijn middelen van verdediging voorgedragen door hemzelf en door mr. Raf VAN GYSEL, advocaat te Antwerpen;

Op 21 januari 2013 heropende de rechtbank de debatten om de zaak voor een nieuwe zetel te laten herpleiten. De zaak werd op 18 februari 2013 ab initio hernomen, behandeld en in beraad genomen.

De rechtbank aanhoorde op de zitting van 18 februari 2013:

- het Openbaar Ministerie waargenomen door A. SOENENS, substituut procureur des Konings, dewelke haar vordering herneemt;
- beklaagde in zijn middelen van verdediging voorgedragen door mr. Raf VAN GYSEL, advocaat te Antwerpen, dewelke zijn verdediging herneemt;

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor zodat aan de vereiste van artikel 20ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode is voldaan.

1. De feiten

Op donderdag 27 mei 2010 gaat de wooninspectie over tot controle van het pand gelegen te . Dit pand wordt gehuurd door | en bewoond door de huurster en haar twee kinderen.

Het pand voldoet duidelijk niet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode: de buitendakse schouw is onstabiel, er wordt scheurvorming in het gevelvlak vastgesteld, de elektrische installatie bevat geen verliesstromschakelaar, er worden stopcontacten aangetroffen die niet voorzien zijn van een aardgeleider, er worden loshangende elektrische geleiders opgemerkt, elektrische contactpunten zijn aanraakbaar, er wordt vochtinslijpeling vastgesteld ter hoogte van een lichtpunt, de verlichting in de keuken is onvakkundig geplaatst en bevindt zich in een verboden zone,

5° blad

er wordt geen algemene afsluitkraan van de gasinstallatie aangetroffen, er is insijpelend vocht op verschillende plaatsen in de woning, de trap is onveilig, er zijn onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, er is risico op CO-vergiftiging daar de noodzakelijke onderverluchting voor de gasgeiser type B ontbreekt, etc.....

De woning heeft een totaal van 95 punten op het technisch verslag en is dus ongeschikt. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning ook onbewoonbaar.

verklaart dat ze reeds 5 jaar in het pand woont met haar zoon en dochter. Ze heeft een schriftelijk huurcontract met beklagde. Ze betaalt 200 euro huur per maand. Het regent in de woning binnen.

Uit het voorgelegde huurcontract blijkt dat de huur is aangegaan vanaf 1 augustus 2004 voor 200 euro per maand.

Beklaagde verklaart in verhoor eigenaar te zijn van het pand te sinds 1998. Hij vindt de huurprijs niet overdreven hoog (200 euro), ondanks de staat van de woning. Het is reeds lang geleden dat hij er herstellingen heeft laten uitvoeren; hij heeft er enkel gaskachels laten plaatsen. Beklaagde zegt zich niet bewust te zijn geweest van de tekortkomingen aan zijn woning. De huurster heeft hem nooit in kennis gesteld van deze problemen. Volgens beklagde betaalt de huurster onregelmatig de huur; ze heeft slecht enkele malen betaald. Hij heeft nooit een procedure opgestart tegen de huurster om de achterstallige huur te innen.

verklaart in verhoor steeds stipt de huur cash te hebben betaald en ze legt ook een niet gedateerd stuk neer met de handtekening van beklagde dat zegt dat ze elke maand het huurgeld in handen geeft van beklagde.

2. Ten gronde

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 beklagde hebben overtuigd en dat zij minstens de voornaamste redenen aangeeft waarom de telastlegging al dan niet bewezen werd verklaard. 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).

Beklaagde wordt vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse wooncode vanaf 1 augustus 2004 tot 1 september 2010. Daar deze feiten – indien bewezen

- de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet, neemt de verjaring van de strafvordering slechts een aanvang op datum van het laatste gepleegde feit, nl. 31 augustus 2010. De verjaring van de strafvordering is thans nog niet ingetreden.

Voor het realiseren van de misdrijven zoals voorzien onder de tenlasteleggingen is geen algemeen opzet vereist: onachtzaamheid is voldoende als moreel element. Het is voldoende als aan de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat er in dat de verhuurder van de woning heeft nagelaten te controleren of de woning wel aan de woonkwaliteitsnormen voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden (vergelijk met T. VANDROMME, "verhuur van krotwoningen", in *Commentaar strafrecht en strafprocesrecht*, nrs. 56-58).

Uit de technische vaststellingen van de wooninspectie blijkt overduidelijk de schuld van beklaagde aan de inbreuken zoals voorzien in de tenlasteleggingen. De meeste gebreken zijn immers inherent aan het pand en bestaan ook, los van een eventueel slecht onderhoud door de huurster of het nalaten van de verhuurster om de eigenaar te verwittigen, nl. de gebrekkige elektrische installatie, het ontbreken van een algemene afsluitkraan aan de gasinstallatie, het risico op CO-intoxicatie t.g.v. een gebrek aan onderverluchting van de geiser, de hellingsgraad van de trap, etc.

Beklaagde diende als verhuurder te controleren of de woning voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, doch heeft dit nagelaten. Dat beklaagde zich niet bewust was van het feit dat hij een misdrijf beging, is van geen tel. Dat de verhuurster nooit problemen zou hebben gemeld en zij niet zou hebben willen verhuizen naar een andere woning, neemt de schuld van beklaagde niet weg. Ook het feit dat beklaagde verward, onwetend en een absoluut gebrek heeft aan kwade intenties, neemt zijn schuld niet weg. Indien hij zelf niet in de mogelijkheid verkeert om zich te gedragen zoals een normaal en zorgvuldig verhuurder, dient hij zich maar te laten bijstaan door een raadman of bewindvoerder. Ook het feit de woning reeds lang niet te hebben bezocht, neemt de schuld van beklaagde niet weg: de meeste vastgestelde gebreken zijn immers inherent aan het pand vanaf het begin van de huur.

3. Straftoemeting

De feiten A, B en C 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.

7° blad

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 de 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 verhuuring 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.

Bij het verhoor van de beklaagde schrijft de politie in de rubriek inlichtingen dat de beklaagde zijn verklaring niet voor 100 procent begrijpt en een verwarde indruk geeft. Zijn antwoorden zijn onsamenhangend. De verbaalsanten hebben het vermoeden dat de beklaagde niet begrijpt dat er een probleem is met de verhuurde woning.

Dit gegeven neemt de schuld van de beklaagde niet weg, doch de rechtbank houdt hiermee wel rekening bij het bepalen van de strafmaat.

Beklaagde verzoekt de rechtbank ondergeschikt om hem de gunst van de opschorting toe te staan. Het OPENBAAR MINISTERIE adviseert positief m.b.t. de vraag tot opschorting.

De gunst van de opschorting is te dezen te verlenen rekening houdende met:

- de omstandigheid dat de beklaagde zich in het verleden nooit schuldig heeft gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit zijn blanco strafregister, zodat de hoop gewettigd is dat de beklaagde niet zal hervallen;
- het schuldinzicht van de beklaagde zoals dit blijkt bij zijn verhoor door de politie;
- het gegeven dat de maatregel van aard is om zijn sociale integratie niet in het gedrang te brengen;

Beklaagde dient wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor

8° blad

herhaling vatbaar zijn. De rechtbank adviseert beklaagde dan ook om zich voor de verhuur van panden en het bestuur van zijn vermogen in de toekomst te laten bijstaan door een raadsman of bewindvoerder. De opschorting zal beklaagde er dan hopelijk toe aanzetten zich in de toekomst beter te gedragen, daar hij moet weten dat bij een volgende veroordeling de thans verleende opschorting kan herroepen worden.

De duur van de opschorting wordt, gelet op de relatieve ernst van de feiten, vastgesteld op drie jaar. De beklaagde betuigde ter terechtzitting zijn instemming met de maatregel.

In hoofde van de beklaagde wordt door het openbaar ministerie schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring gevorderd van een bedrag van 14.200 euro, waarmee voldaan werd aan artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek.

De berekening van dit bedrag is gebaseerd op een verhuur van 71 maanden aan 200 euro per maand.

Volgens beklaagde heeft hij slechts enkele keren huur ontvangen, terwijl de gewezen huurster van het pand verklaarde dat ze steeds stipt de huur cash betaalde.

De rechtbank schat de huurinkomsten, zelfs bij een gebrekkige betaling door de huurster, en gelet op het door beklaagde ondertekende niet-gedateerde geschrift, ex aequo et bono op 5.000 euro. Het bekomen vermogensvoordeel maakt inherent deel uit van het bewezen verklaarde misdrijf. Het gaat dan ook niet op om het misdrijf als bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklaagde om hem bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

4. Burgerlijke vorderingen

A. Ingediende herstelvordering

Het pand dat voorwerp maakt van de huidige procedure is, zo blijkt uit de stukken van het strafdossier, gesloopt. De herstelvordering ingediend door de wooninspecteur en de gemeente Beveren bij het parket op 22 juni 2010 is bijgevolg zonder voorwerp.

B. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

Omdat het door de beklaagde 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).

Gelet op de genoemde artikelen en de hiernavolgende artikelen:

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, 194, 195;

Strafwetboek, art. 42, 43bis, 65;

Wet 5 maart 1952, art. 1; gew. programmawet 24.12.1993, art. 1; gew. art. 36 Wet 7.2.03; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011) (opdec.)

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

W.1.8.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);

Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew. W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting)

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK, RECHTDOENDE TEGENSPRAAK t.a.v. de
beklaagde****OP STRAFGEBIED**

VERKLAART beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A, B en C;

MAAKT TOEPASSING van art. 65, lid 1 van het strafwetboek;

GELAST de OPSCHORTING van de uitspraak van de veroordeling voor een proeftermijn van DRIE JAAR;

SPREEKT lastens de beklaagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990 en thans gewijzigd bij de wet van 19 december 2002, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 5.000 euro, zijnde het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, deze kosten tot op heden begroot op de som van 331,17 euro;

Legt de beklaagde een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van 50,00 euro overeenkomstig artikel 91, 2° lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij K.B. van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

10° blad

MACHTIGT conform art. 20bis § 8 van de Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten van art. 15 § 1, laatste lid te verhalen op de beklaagde. **ZEGT** voor recht dat hij deze kosten dient te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;

OP BURGERLIJK GEBIED

STELT VAST dat de herstellvordering zonder voorwerp is;

HOUDT de burgerlijke belangen ambtshalve verder **AAN** overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005);

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
VIJFENTWINTIG FEBRUARI TWEEDUIZEND DERTIEN.

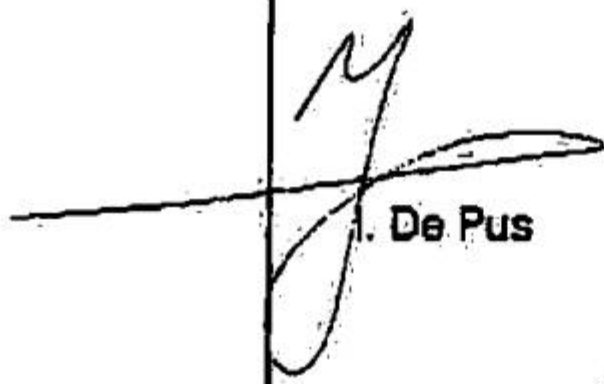
Aanwezig :

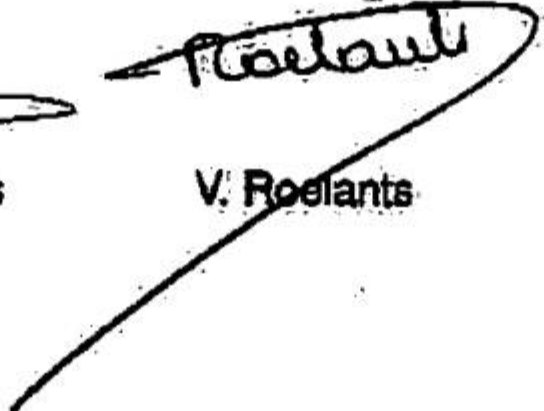
K. D'Hondt, oudst aanwezig rechter, waarnemend voorzitter der kamer bij wettige verhindering van de Ondervoorzitter;


M. Butstraen en V. Roelants, rechters;

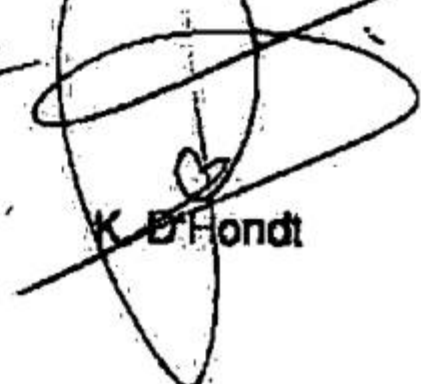
A. Soenens, substituut-procureur des Konings;

J. De Pus, griffier;


J. De Pus


V. Roelants


M. Butstraen


K. D'Hondt