



Griffennummer 1014 /2017
Datum van uitspraak 27 MAART 2017
Notitienummer parket DE66.RW.100600/14/GESW3 l e.a.

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

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE

BEKLAAGDEN

14541.

zonder gekend beroep, geboren te
op wonende te Dendermonde,
. van Turkse nationaliteit;

14552.

zonder gekend beroep, geboren te
op wonende te Dendermonde,
. van Turkse nationaliteit;

⇒ Ter terechtzitting van 23 januari 2017 beiden in persoon aanwezig,
bijgestaan door de aangestelde tolk

1. TENLASTELEGGING

A.

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

Bij inbreuk op 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 pand gelegen te

., kadastraal gekend als

van eigendom van

geboren te

op en

van geboren te

op, beiden wonende te

aangekocht bij akte verleden op

door notaris te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 25.03.2014 tot 01.08.2014 (st. 52)

* * *

|

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 23 januari 2017.

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

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. De feiten

Op 25 maart 2014 gaat de Wooninspectie Oost-Vlaanderen over tot controle van een woning gelegen aan de _____ te _____. Ze doen de volgende technische vaststellingen.

De volgende **gebreken aan het gebouw** worden vastgesteld.

- De gevelmuur langs de straatzijde vertoont op meerdere plaatsen barsten.
- De venstertablet langs de buitenzijde van het raam op de traphal van de eerste verdieping is beschadigd.
- Er ontbreekt een spanband op de gasdarm tussen kookfornuis (opgesteld in de leefkamer) en de gasfles.
- De waterleiding in de berging onder de trap is onvoldoende aan de muur bevestigd.
- Het water is afgesloten net na de hoofdkraan. De huurder heeft meegedeeld dat wegens wanbetaling de watertoevoer net na de hoofdkraan werd afgesloten.
- De regenafvoerpijp aan de voorgevel van de woning is niet aan de riolering aangesloten.
- In de zekeringskast is een zekering, om ongekennde redenen, met tape overplakt om deze niet te kunnen aanzetten.

Zij stelden volgende **gebreken vast in de woning**.

- Het verluchttingsrooster in de doucheruimte is niet afgewerkt.
- Het plafond in slaapkamer 2 is in de hoek beschadigd, links naast het raam.
- In slaapkamer 1 is het plafond licht beschadigd in de hoek aan de achtergevel.
- In de gang is er ter hoogte van de elektriciteitskast een verhoogde vochtwaarde met schimmelvorming ten gevolge van opstijgend vocht
- In de gang is in de hoek links naast de voordeur schade ten gevolge van doorslaand vocht.
- In de douche zijn de muren niet afgewerkt. Het brute pleisterwerk is niet bestand tegen water.
- De muur, rechts van het raam, in de keuken is onvoldoende en onvakkundig afgewerkt.
- In de keuken ontbreekt aan de schouwmantel een groot gedeelte van de muurafwerking en het gedeelte onderaan is ruw en onvoldoende afgewerkt.
- Onder het raam van slaapkamer 2 bevinden zich barsten in het pleisterwerk.
- Algemene verwerking van het binnen- en buitenschrijnwerk:
 - De ramen op de 1^{ste} verdieping dienen behandeld te worden om verdere verwerking tegen te gaan.
 - De inkomdeur van de woning is verweerd.

- De deur naar de koer is een binnendeurblad gebruikt als buitendeur.
 - Het toilet beschikt niet over een deur.
 - De deur tussen de keuken en de gang is verweerd.
 - Het raam van de leefkamer is verweerd.
- De vloer in de gang is ter hoogte van de elektriciteitskast beschadigd.
 - De vloer tussen de leefkamer en de keuken is niet afgewerkt.
 - In de gang is het pleisterwerk op meerdere plaatsen beschadigd.
 - De houten wand onder de trap is onderaan beschadigd.
 - In de leefkamer is het pleisterwerk op meerdere plaatsen oneffen en onvoldoende vakkundig afgewerkt.
 - In slaapkamer 2 is het pleisterwerk rechts van de inkomdeur beschadigd.
 - In de keuken is het plafond links naast de douche beschadigd.
 - In slaapkamer 3 helt de vloer af.
 - De keuken beschikt niet over warm en koud water.
 - in de keuken zijn het werkblad en de opstaande wand boven het werkblad uitgevoerd met ruwe houten platen. Deze kunnen hierdoor niet naar behoren onderhouden worden.
 - De waterleidingen in de douche zijn onvakkundig geplaatst en de douchekraan beschikt niet over een slang met sproeikop.
 - De douche beschikt niet over warm en koud water.
 - Het toilet bevindt zich niet rechtstreeks aansluitend bij de woning. De voorziening is onvoldoende geïsoleerd om het ganse jaar door bruikbaar te zijn.
 - Het toilet beschikt niet over stromend water.
 - Omwille van verwerking van het buitenschrijnwerk kan het venster ter verluchting van de leefkamer niet worden geopend.
 - In de keuken is de aansluiting tussen de afvoerbuis van de houtkachel en de schoorsteen onvoldoende verdicht. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de kamer komen.
 - De keuken is niet voorzien van een onderverluchting die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen met een open verbranding.

De woning heeft een totaal van 109 punten op het technisch verslag 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.

De woning wordt gehuurd door _____ . Uit zijn verhoor blijkt het volgende.

- er geen schriftelijk huurcontract werd afgesloten;
- de huisbaas de heer _____ is;
- de huurder vroeger zelf eigenaar was van de woning. De huurder is verhuisd naar _____ , maar is na een ruzie met zijn vrouw teruggekomen naar deze woning;
- de huurprijs 250 euro bedraagt, cash te betalen;
- de huurder geen ontvangstbewijs krijgt na betaling van de huurprijs;
- water en elektriciteit niet zijn inbegrepen in de huurprijs;
- er een huurachterstal is van 4580 €.

Volgens eerste beklagde was alles in orde met de woning voor de huurder er in trok. Hij had nooit gedacht dat _____ zijn woning zo zou toetakelen.

moest de tweede keer de eerste zes maand geen huishuur betalen op voorwaarde dat hij de afvoer van de woning op de riolering zou laten aansluiten alsook een nieuwe vloer zou leggen. De kosten hiervoor zouden ongeveer 1.500 euro bedragen vandaar dat hij geen huishuur diende te betalen. betaalt daarna maandelijks 250 euro tot 18 maand geleden. Hij zei dat hij zijn rekeningen niet meer kon betalen gezien de problemen met zijn vrouw. Na de controle door de wooninspectie, heeft hij onmiddellijk opdracht gegeven om na te kijken wat er kon en moest gedaan worden. Hij heeft een prijs laten opmaken door uit . De herstellingskosten werden bepaald op 71.846,80 euro. In augustus 2014 moest de woning verlaten omdat de werken werden aangevat. Hij heeft de sleutel dan ook terug afgegeven. De achterstallige huur werd nooit betaald. De werken zijn al bezig sinds september 2014. Alles zou in orde moeten zijn tegen april 2015.

Door het Agentschap werd een herstellenvordering uitgebracht. Bij nacontrole op 2 oktober 2015 blijkt nog niet alles in orde te zijn (de gasaansluiting is nog niet in orde en er is nog geen afdak om de badkamer / wc te bereiken). Op 19 december 2016 blijkt de woning te voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

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 strafdossier, en meer bepaald de vaststellingen van de wooninspectie, alsook gelet de verklaringen van beklaagden, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklaagden zich schuldig hebben gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging en dienen deze feiten hen dan ook te worden toegerekend. Beklaagden verhuurden immers een pand dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en hebben zich dus niet gedragen zoals van normaal en zorgvuldige verhuurders mag worden verwacht.

3.3. Straftoemeting

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 beklaagden zoals die blijkt uit hun 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 beklaagden 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. Beklaagden dienen hun taak als verhuurders ernstiger 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.

Tweede beklaagde heeft een blanco strafregister. Eerste beklaagde werd bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van 24 maart 1986 veroordeeld tot een gevangenisstraf van 2 maanden (met uitstel 5 jaar) en een ontzetting.

Beklaagden 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 tweede beklaagde zich in het verleden nooit schuldig heeft gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit haar blanco strafregister en eerste beklaagde slechts beperkte strafrechtelijke voorgaanden heeft zodat de hoop gewettigd is dat beklaagden niet zullen hervallen.
- het pand thans voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode;
- de maatregel van aard is om hun sociale integratie niet in het gedrang te brengen.

Beklaagde dienen wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn. De opschorting zal beklaagden er hopelijk toe aanzetten zich in de toekomst beter te gedragen, daar zij moeten 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 van 23 januari 2017 hun instemming met de maatregel.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door de beklaagden 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).

De herstellvordering is thans zonder voorwerp.

5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;

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, 50;

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

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 OP TEGENSpraak

OP STRAFGEBIED

1.

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

De rechtbank **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van de beklaagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklaagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor hij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.

Vergoeding

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).

* * *

2.

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

De rechtbank **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van de beklaagde **gedurende een proeftermijn van drie jaar**, daar het feit niet van aard schijnt te zijn dat het gestraft moet worden met een hoofdstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf, de tenlastelegging bewezen is verklaard en de beklaagde nog geen veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden heeft opgelopen en er gronden zijn om aan te nemen dat de beklaagde zich aan de misdrijven zoals deze waarvoor zij werd schuldig verklaard niet meer zal schuldig maken.

Vergoeding

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).

* * *

Kosten

VEROORDEELT **de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **168,07 euro**.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering thans zonder voorwerp is.

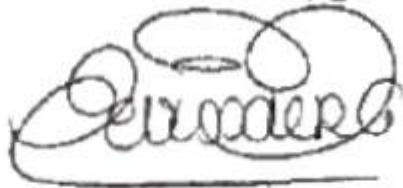
De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

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

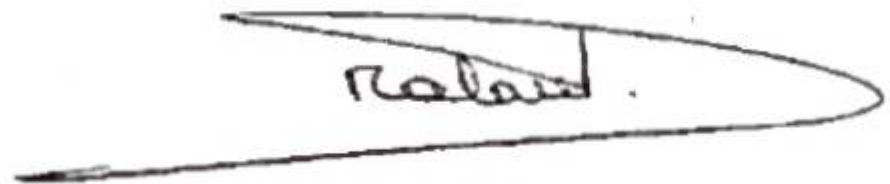
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
ZEVENENTWINTIG MAART TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Aanwezig:

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



G. DE VISSCHER



V. ROELANTS