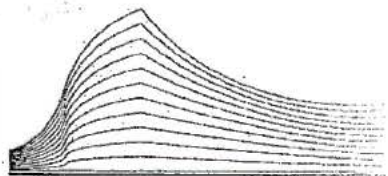


f4



1st blad



Griffinummer 1037 /2018
Datum van uitspraak 28 MAART 2018 IN BUITENGEWONE TERECHTZITTING
Notitienummer parket DE66.RW.100600/15/GESW2

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

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE**EISER TOT HERSTEL**

1756 DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 2;

⇒ Ter terechtzitting van 05 februari 2018 vertegenwoordigd door mr. S. Suys loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent

BEKLAAGDE

1757 ; zonder gekend beroep, geboren te
; op ; wonende te ;

⇒ Ter terechtzitting van 05 februari 2018 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. T. Huygens, advocaat te Sint-Niklaas

1. 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 pand gelegen te ; kadastraal gekend als
; eigendom van ; geboren
te ; op ; wonende te ; bij aankoopakte
van ; verleden door notaris ; te

1.de ongeschikte woning 4 te hebben verhuurd aan

Te ; in de periode van 07.01.2015 tot 05.03.2015 (st. 2, 4, 74)

2.de ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te ; in de periode van 07.01.2015 tot 05.03.2015 (st. 2, 5, 75).

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 05 februari 2018.

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 5 maart 2015 gaat de wooninspectie over tot controle van het pand te [redacted], nadat op 7 januari 2015 een controle was uitgevoerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen. De woning met [redacted] haalde 93 punten op het technisch verslag. De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. Het pand omvat 3 zelfstandige woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookegelegenheid. Dit pand valt bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning.

De inspectie stelt de volgende gebreken vast aan het gebouw:

- De voorgevel vertoont op meerdere plaatsen barsten.
- Op verschillende plaatsen in de gemeenschappelijke gang is de elektriciteit onvakkundig geplaatst.
- In woning [redacted] bevinden zich elektrische geleiders waarvan de eindpunten niet zijn afgeschermd.
- In woning [redacted] is de elektriciteit op enkele plaatsen onvakkundig geplaatst, enkele afgeschermd geleiders (links van de inkomdeur van woning [redacted]), een onduidelijke en onvakkundige aftakking ter hoogte de badkameropening, losliggende elektrische geleiders (naast de wasmachine), ontbrekende afdekplaatjes in de slaapkamer. Een nazicht van de installatie in het pand en al de woningen door een vakman en/of keuring van de installatie door een erkend keuringsorganisme is aangewezen en volgens de geldende reglementering verplicht.
- In de volle dige gang zijn beschadigingen vastgesteld en op meerdere plaatsen ontbreekt een vakkundig geplaatste afwerking.

Het gebouw heeft een totaal van 18 strafpunten.

Woning [redacted] was op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk. De woning heeft echter wel minstens 18 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

De inspectie stelt de volgende gebreken vast in woning [redacted]:

- De wand (gemeenschappelijke wand met woning [redacted]) is onderaan niet afgewerkt.
- De vloerbedekking is nog niet volledig geplaatst in de leefkamer.
- In de leefkamer-keuken zijn de plinten nog niet geplaatst.

- De treden van de trap naar de slaapkamer zijn te klein om voldoende veilig te zijn.
- De leuning van de trap naar de slaapkamer is onvoldoende hoog opgetrokken.
- Deze woning beschikt niet over een keuken. Een keuken dient voorzien te zijn van 2 vrije en gearde stopcontacten (dus indien een koelkast, vriezer, kookplaat, warmwaterboiler,... zijn aangesloten op een van de stopcontacten, dan komen deze stopcontacten niet in aanmerking).
- De douche is te moeilijk bereikbaar omdat het toilet voor de douche is geplaatst.
- De badkamer met toilet beschikt niet over een deur. Het toilet moet in een volledig afgescheiden en verluchte ruimte geplaatst zijn en mag niet in contact staan met een kook- of woonfunctie.
- Het verwarmingselement in de leefkamer-keuken is nog niet geplaatst.
- De badkamer met toilet beschikt niet over een verluchting.
- In de leuning van de gemeenschappelijke trap ontbreekt een trapspijltje.
- Bij de ramen in de leefkamer-keuken is de hoogte tussen de begane vloer en de onderzijde van het raam beperkt. Hierdoor wordt een onveilige situatie gecreëerd en dient een borstwering geplaatst te worden.
- Woning is enkel bereikbaar via deze kamer.
- De woning is niet slotvast afsluitbaar.

De woning heeft een totaal van 97 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (2) en de netto-vloeroppervlakte (33,2 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

De inspectie stelt de volgende gebreken vast in woning 1.

- Er is schimmelvorming op het plafond van de badkamer ten gevolge van condenserend vocht en onvoldoende verluchting.
- De afdichting rondom het bad is onvakkundig uitgevoerd, met tape.
- Bij de ramen ontbreekt een gedeelte van de scharnieren en zijn er delen van de scharnieren nog niet vastgezet.
- De deurlijsten van de inkomdeur zijn onderaan te kort.
- De ramen zijn langs de buitenkant, de aansluiting met de muur, onvoldoende afgewerkt.
- In de leefkamer-badkamer is de wand, links van de badkamerdeur is onvoldoende afgewerkt.
- De kraan van het bad is onvakkundig geplaatst.
- De drukknop van de spoeling van het toilet ontbreekt.
- De badkamer met toilet is niet voorzien van een verluchting.
- Deze woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte.
- In de leuning van de gemeenschappelijke trap ontbreekt een trapspijltje.
- De hoogte van op de begane vloer tot de onderzijde van het raam in de leefkamer-slaapkamer en de keuken is beperkt, het is aan bevolen een borstwering te plaatsen aan de buitenzijde van het raam om zo een veilige situatie te creëren.
- 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 65 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 1 persoon. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (1) en de netto-vloeroppervlakte (25,1 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 1 persoon.

Woning [] wordt bewoond door [], geboren op [] te []. De huurder overhandigde het huurcontract. Uit dit huurcontract blijkt onder meer het volgende:

- het contract werd afgesloten tussen beklagde [] en []
- het contract werd afgesloten voor een periode van 3 jaar;
- het contract ging in op 01/05/2013;
- de huurprijs bedraagt 250 euro, te betalen op het rekeningnummer []
- de huurwaarborg bedraagt 2 maanden huur.

Uit het verhoor van de huurder blijkt dat nog nooit huur werd betaald.

Woning [] wordt bewoond/gehuurd door [], geboren op [] te []

Uit het verhoor van mw. [] blijkt eveneens dat de moeder van betrokkene, mw. [] in woning [] woont. Vermits de eigenaar daar grote werken aan het uitvoeren is woont betrokkene bij haar dochter. Mw. [] heeft eveneens een schriftelijke huurovereenkomst d.d. 16/06/2005. De huurprijs bedraagt 384€/maand. Sinds juli is er echter geen huur meer betaald omwille van de gebreken in het pand. De werken gingen aan in juli. Sinds de werken was het nagenoeg onmogelijk om de woning nog te bewonen. Er wordt echter niet meer verder gewerkt.

Beklaagde verklaart in verhoor het volgende.

- Het pand was al ingedeeld in woonentiteiten toen hij het in 2007 kocht. Hij woont al in het pand sinds 2005.
- Woningen [] en [] worden niet meer verhuurd. Hij woont zelf in woning [].
- De bewoner van woning [] betaalde niet correct. Er is +/- 10.000 euro achterstal.
- De bewoner van woning [] heeft de huur nooit betaald.
- Beklaagde erkent dat hij nog veel werk aan het pand heeft. Hij verhuurt het niet en zal alle werken uitvoeren, doch dit duurt lang want hij dient alles zelf te doen.

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 beklagde 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 beklagde 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 vaststellingen van de wooninspecteur, de verklaringen van beklagde alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting en bij gebreke aan verweer nu beklagde de feiten niet betwist, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging en dienen deze feiten hem dan ook te worden toegerekend.

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 beklagde 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 beklagde 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. Beklagde 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.

Beklagde heeft een blanco strafregister.

Beklagde verzoekt de rechtbank 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 beklagde zich in het verleden nooit schuldig heeft gemaakt aan wederrechtelijke daden, zoals blijkt uit zijn blanco strafregister, zodat de hoop gewettigd is dat beklagde niet zal hervallen;
- de maatregel van aard is om zijn sociale integratie niet in het gedrang te brengen.

Beklagde dient 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 beklagde er 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 beklagde betuigde ter terechtzitting van 5 februari 2018 zijn instemming met de maatregel.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. Herstelvordering

Er werd een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld, nl. een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen zonder vergunning. De eigenaar kreeg al van de stad Sint-Niklaas een aanmaningsbrief voor het opdelen van een woning zonder vergunning. Op 7/1/15 kwam betrokkene langs met bouwplannen. Er werd toen besloten dat er 3 woonentiteiten in de woning kunnen zijn mits het indien van een stedenbouwkundige aanvraag. Tot op heden ontving men geen aanvraag.

De wooninspecteur vorderde initieel het volgende herstel:

- dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- binnen een termijn van maximaal 10 maanden;
- onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging;
- met uitsluiting van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis* van het Gerechtelijk Wetboek;
- met machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 17*bis*, § 2, van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad ; sloot zich in zitting van 27 april 2015 aan bij de herstellvordering.

Bij nacontrole op 2 juni 2017 heeft het gebouw 33 strafpunten. De woning heeft 77 strafpunten. Tijdens dit onderzoek werd vastgesteld dat de wederrechtelijke opsplitsing ongedaan gemaakt werd. Het pand werd teruggebracht naar zijn vergunde toestand, zijnde eengezinswoning. Hiermee werd een eind gesteld aan de stedenbouwkundige inbreuk.

De inspecteur wijzigde bijgevolg de herstellvordering, nl. het pand herstellen naar een conformiteit van artikel 5 van de Vlaamse wooncode door het wegwerken van alle gebreken aan het betrokken pand.

Als bijzondere vorm van teruggave dient het herstel verplicht te worden uitgesproken wanneer de rechter de beklagde schuldig acht aan het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een gebrekkige woning of kamer.

Dat het misdrijf thans niet meer voortduurt en het pand niet meer verhuurd wordt, is irrelevant m.b.t. de ingediende herstellvordering en neemt niet weg dat het pand in zijn geheel op elk moment in de toekomst terug verhuurd kan worden en terug op de huurmarkt kan verschijnen. De finaliteit van de herstelmaatregel is trouwens het verbeteren van de woningkwaliteit, t.a.v. alle woningen, ook deze die niet meer verhuurd worden.

De rechter kan, op grond van artikel 159 van de Grondwet, de gevorderde herstelmaatregel op zijn externe en interne wettigheid toetsen, alsmede onderzoeken of hij strookt met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berust. De rechter beschikt echter niet over een opportuniteitsoordeel. Hij is verplicht de gevorderde herstelmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt.

De ingediende herstellvordering is niet kennelijk onredelijk en strookt met de wet. Het gevorderde herstel dient te worden toegestaan. Daar het pand thans enkel door beklaagde wordt bewoond kan de maximale hersteltermijn van twee jaar worden toegestaan. De uitvoerbaarverklaring bij voorraad wordt niet bevolen. Er wordt wel een dwangsom opgelegd van 100 euro per maand vertraging bij niet-uitvoering binnen de gestelde termijn.

4.2. 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).

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;
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).

UITSPRAAK

DE RECHTBANK BESLIST OP TEGENSPRAAK

OP STRAFGEBIED

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

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 - kosten

Legt beklaagde 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 beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **269,79 euro**.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ Herstelvordering

De rechtbank beveelt beklaagde om 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 2 JAAR na het in kracht van gewijsde treden van dit 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 2 JAAR na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad _____ 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 de beklagde een dwangsom zal worden opgelegd van 100 euro per maand vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel wanneer het herstel niet wordt uitgevoerd binnen de hoger bepaalde hersteltermijn.

De rechtbank zegt voor recht dat de voegemelde 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 beklagden. 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.

✓ Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

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

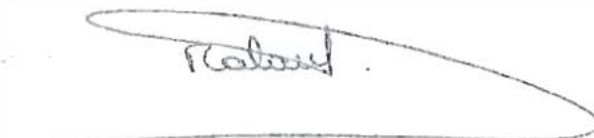
Aldus gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting van
ACHTENTWINTIG MAART TWEEHUIZEND ACHTTIEN

Aanwezig:

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



G. DE VISSCHER



V. ROELANTS

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie.
Dendermonde, de 30-03-2019
De Griffier-Hoofd van dienst.



S. D'Hoe
griffier

