

Griffinummer 2249 /2017
Datum van uitspraak 30 JUNI 2017 IN BUITENGEWONE TERECHTZITTING
Notitienummer parket DE66.RW.102300/14/GESW2

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

**Vonnis
vervroegd uitgesproken**

Aangeboden op

D13M kamer

OPENBAAR MINISTERIE**EISER TOT HERSTEL**

3414 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 15 mei 2017 vertegenwoordigd door mr. E. Lewyillie loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent

BEKLAAGDE

3415: , arbeider hout-/textiel-/lederambacht, geboren te
op , wonende te Temse,

⇒ Ter terechtzitting van 15 mei 2017 niet aanwezig, evenmin vertegenwoordigd, aldus verstek makend

1. TENLASTELEGGING

A.

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 2091 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 aangekocht bij
akte verleden op door notaris ;

een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 05.09.2014 tot en met 27.10.2015 (st. 47)

* * *

|

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 15 mei 2017.

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

De rechtbank stelt vast dat beklagde verstek laat op de zitting van 15 mei 2017, hoewel de zaak op de zitting van 26 december 2016 tegensprekelijk was uitgesteld naar deze zitting.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. De feiten

Op 5 september 2014 gaat de wooninspectie over tot controle van een pand gelegen aan de eigendom van beklagde. Op 14/04/2014 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen al over tot controle. Hij stelde vast dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het pand was destijds opgedeeld in 3 kamers en gemeenschappelijke ruimten.

- Kamer 1 behaalde een totaal van 97 strafpunten.
- Kamer 2 behaalde een totaal van 82 strafpunten.
- Kamer 3 behaalde een totaal van 97 strafpunten.

Alle kamers behalen niet de vereiste minimumoppervlakte van 12m².

De wooninspectie stelt de volgende gebreken vast aan het gebouw.

- De elektrische installatie beschikt niet over een differentieelschakelaar.
- De aansluiting tussen meterkast en verdeelbord is niet conform uitgevoerd. Deze aansluiting mag enkel na een geldige keuring gebeuren door de netbeheerder.
- Er is voor de elektrische installatie geen beschermingsgeleider (aarding) voorzien. 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 het AREI verplicht.
- De oranje gasdarm heeft geen spanband aan de ontspannerzijde noch aan het kookfornuis.

Volgende gebreken werden aan de woning vastgesteld.

- Het dak is op verschillende plaatsen beschadigd. Pannen zijn verschoven en/of gebroken met insijpelend vocht tot gevolg.
- Het plafond op slaapkamer 1 (straatzijde) vertoont sporen van vocht met vochtschade.
- In slaapkamer 2 (midden) worden in de hoek ter hoogte van een gebrekkige herstelling met krantenpapier verhoogde vochtwaardes gemeten.

- In slaapkamer 3 (achterzijde) zijn er aan het plafond in de hoek aan de deur sporen van insijpelend vocht met vochtschade.
- Het plafond in de berging is aangetast door condenserend vocht met schimmelvorming.
- Het plafond in slaapkamer 1 hangt door.
- De muren in de berging zijn aangetast door condenserend vocht met schimmelvorming.
- De muren in de traphal op de tussenverdieping en in de slaapkamer 3 zijn aangetast door doorslaand vocht. De muren vertonen schimmel en de muurafwerking is beschadigd.
- De voegen tussen bad en muur en in de hoek aan het zitbad zijn verweerd en vertonen schimmelvorming.
- De wanden in de badkamer zijn onvoldoende afgewerkt. De muurafwerking is verweerd.
- Het schrijnwerk in de woning is algemeen verweerd.
- Er is vocht op de keldervloer en muren.
- De badrand onder het zitbad is beschadigd.
- De trapleuning aan de keldertrap ontbreekt.
- Het wc-lokaal is niet uitgerust met een voorziening voor verluchting.
- De verluchting van de badkamer biedt onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor deze ruimte. Een mechanische verluchting in combinatie met een onderverluchtingsrooster voor deze ingesloten vochtige ruimte is aangewezen.

De woning heeft een totaal van 69 punten op het technisch verslag (deel B + C) en is dus ongeschikt.

De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 6 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (5) en de netto-vloeroppervlakte (71,8 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 6 personen.

De bewoners laten de inspectie verstaan dat zij ongeveer 2,5 jaar in het pand verblijven, 450€ huur per maand cash betalen aan de eigenaar en dat er een schriftelijke huurovereenkomst is.

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 het strafdossier, de verklaringen van beklaagde alsook uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting en bij gebreke aan verweer nu beklaagde verstek laat gaan, is naar oordeel van de rechtbank afdoende gebleken dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan de feiten vermeld onder de tenlastelegging en dienen deze feiten hem dan ook te worden toegerekend.

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 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 een blanco strafregister.

Gelet op zijn verstek heeft de rechtbank geen zicht op de huidige sociale toestand van beklaagde. De rechtbank is van oordeel dat in deze omstandigheden enkel een substantiële effectieve bestraffing, als hieronder bepaald, passend is, in de hoop beklaagde alsnog de ernst van zijn daden te doen inzien en herhaling te voorkomen.

De minimum geldboete van 500 euro komt de rechtbank gepast voor. De rechtbank is van oordeel dat deze straf aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklaagde 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 beklaagde aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de regels m.b.t. de Vlaamse Wooncode.

De bijdrage bedoeld in artikel 29, tweede lid, van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen, heeft een eigen karakter en is geen straf, zodat op die bijdrage bijgevolg artikel 7 EVRM en artikel 2 Strafwetboek niet van toepassing zijn; de verhoging van de opdecimen waarmede deze bijdrage moet worden vermeerderd, gaat dan ook in vanaf de inwerkingtreding van de wet die ze voorschrijft, ongeacht het tijdstip waarop het misdrijf is gepleegd.

Met ingang van 1 januari 2017 werd in artikel 1, eerste en tweede lid van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten het woord vijftig vervangen door het woord zeventig. Deze nieuwe opdecimes, ongeacht of ze nu hoger of lager zijn moeten vanaf hun inwerkingtreding onmiddellijk toegepast worden op de bijdrage voor het slachtofferfonds, ook al wordt deze opgelegd bij een veroordeling wegens feiten gepleegd vóór de inwerkingtreding van de wetsbepaling die de nieuwe opdecimes invoerde.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. De herstelvordering

De inspectie vordert, als eiser tot herstel, het volgend 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 na de uitspraak.
- Onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.
- Onder uitsluiting van een termijn als bedoeld in artikel 1385bis 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 veiligheid/srisico's voor de bewoners.

Artikel 806 Gerechtelijk Wetboek bepaalt: *"In het verstekvonnis willigt de rechter de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij in, behalve in zoverre de rechtspleging, die vorderingen of middelen strijdig zijn met de openbare orde."* Uit die bepaling volgt dat de rechter de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij moet inwilligen tenzij een grond van openbare orde zich daartegen verzet. Uit de wetgeschiedenis van deze bepaling volgt dat de wetgever het aan de rechter heeft overgelaten om het begrip openbare orde nader in te vullen. Van openbare orde is datgene wat de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raakt of wat in het privaat recht de juridische grondslagen bepaalt waarop de economische of morele orde van de maatschappij berust. In de context van artikel 806 Gerechtelijk Wetboek is het inwilligen van een kennelijk ongegronde vordering of een kennelijk ongegrond verweer strijdig met de openbare orde. De rechter bij verstek die de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij niet inwilligt, moet vaststellen dat het inwilligen ervan strijdig is met de openbare orde.

Nu in voorliggende zaak geen sprake is van strijdigheid met de openbare orde, van rechtspleging, vordering of middelen, willigt de rechtbank de vordering van de burgerlijke partij zoals geformuleerd in de neergelegde conclusie in.

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 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, 186, 189, 190, 190ter, 194, 195,;

Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 65, eerste lid;

Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011); (opdecimen)

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro).

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK, RECHTDOENDE BIJ VERSTEK

De rechtbank stelt vast dat beklagde verstek laat op de zitting van 15 mei 2017, hoewel de zaak op de zitting van 26 december 2016 tegensprekelijk was uitgesteld naar deze zitting.

OP STRAFGEBIED

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

De rechtbank VEROORDEELT beklagde tot een GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO, verhoogd met 50 decimen (x 6) of 3.000,00 euro;

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

Bijdrage - vergoeding - kosten

SPREEKT in hoofde van de beklagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 decimen 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 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 tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **195,55 euro, meer de betekeningkosten van huidig vonnis.**

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 10 maanden** na de uitspraak van het 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 uitspraak van het vonnis, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente 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 beklaagde een dwangsom zal worden opgelegd van **150 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel** wanneer het herstel niet wordt uitgevoerd binnen de 10 maanden na uitspraak van huidig vonnis.

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 beklaagden. 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 verklaart huidige beslissing uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel.

✓ 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.

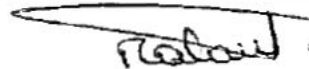
Aldus gewezen en vervroegd uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting van
DERTIG JUNI TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Aanwezig:

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



G. DE VISSCHER



V. ROELANTS