

BG.008/2014
ST-011 B
IN op donderdag
28 - 04 - 2016

Vonnisnummer/ Grifflenummer
/ 1030 / 2016
Repertoriumnummer/ Europees
2016 / 1082
Datum van uitspraak
20.04.2016
Rolnummer niet in strafzaken
Notitienummer parket
BG.66.RW.100800-14 - KoGP

Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen,
afdeling Brugge,
sectie correctionele rechtbank

Vonnis

B16 - zestiende kamer

Aangeboden op

In de zaak ambtshalve vervolgd door het openbaar ministerie bij wie zich voegden als burgerlijke partijen:

2114 **1.** geboren op en
zijn echtgenote
2115 **2.** geboren op ,
samenwonende te
2116 optredend in eigen naam, namens hun huwgemeenschap en qq. hun minderjarige kinderen
2117 **3.** geboren in op en
2118 **4.** , geboren in op ;
2119 **5.** , geboren op

- allen vertegenwoordigd door meester P. Tavernier, advocaat te Brugge;

- allen met een vordering zoals gesteld in de nota neergelegd ter zitting van 16 maart 2016;

2120 **6. De Wooninspecteur**, bevoegd voor en handelend namens het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 Brussel, Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19, bus 22;

- vertegenwoordigd door meester L. Tommelein loco meester B. Bronders, advocaat te Oostende,

- met een vordering zoals gesteld in de nota neergelegd ter zitting van 16 maart 2016;

tegen:

2121 ,
geboren te op
van nationaliteit,

wonende te

verstekmakend;

Beklaagd van :

Teneinde terecht te staan ter zake van :

te

A.
bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning

1. (BG66.RW.100800/14)
   a) vanaf 1 april 2014 tot en met 30 juni 2014
      het verhuren van 2 zelfstandige wooneenheden in het pand, gelegen

   b) vanaf 1 juli 2014 tot en met 23 september 2015
      het verhuren van het pand als eengezinswoning, gelegen

   De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
   ligging:
   aard en oppervlakte: handelshuis, 1 a 25 ca
   wijk en nummer van het kadaster:
   en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: geboren te
   , ingeschreven te
   die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 29/02/2008.

2. (BG66.RW.101000/14)
   a) vanaf 24 september 2013 tot en met niet nader te bepalen datum, in de periode van 19 augustus 2014 tot en met 9 februari 2015
      het verhuren van 3 zelfstandige wooneenheden van het pand gelegen
   b) vanaf niet nader te bepalen datum, in de periode van 19 augustus 2014 tot en met 9 februari 2014, tot en met 1 april 2015
      het verhuren van 4 zelfstandige wooneenheden van het pand gelegen

   De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
   ligging:
   aard en oppervlakte: huis, 1 a 12 ca
   wijk en nummer van het kadaster:
   en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: geboren te
   ingeschreven te
   die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 08/01/2007.

B.(BG66.RW.209901/15)
<u>op niet nader te bepalen datum in de periode van 19 augustus 2014 tot en met 9 februari 2015</u>

bij inbreuk op artikel op 4.2.1. 7° strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009, de bij artikelen 4.2.1. en 4.2.15 bepaalde handelingen, hetzij zonder voorafgaande vergunning hetzij in strijd met de vergunning hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning hetzij in geval van schorsing van de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een bebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,
namelijk een woning op het gelijkvloers en 1ste verdieping in 2 afzonderlijke woningen te hebben gesplitst.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging:
aard en oppervlakte: huis, 1 a 12 ca
wijk en nummer van het kadaster:
en de eigenaar ervan geïdentificeerd zijnde als: geboren te
, ingeschreven te
die de eigendomstitel heeft verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op 08/01/2007.

Met de omstandigheid wat tenlasteleggingen A1a), A1b), A2a) en A2b) betreft dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt gezien beklaagde reeds bij verstek werd veroordeeld tot een gevangenisstraf van 1 jaar met uitstel en een geldboete van €500 wegens dezelfde tenlasteleggingen waarvoor beklaagde thans werd gedagvaard.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikelen 42, 3° en 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **33.810 euro,** zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde misdrijven

<u>Berekening:</u>
- **pand** : [(€360 (huurprijs 1ste-2de verdieping) x 2 (01/06/14-30/06/14)] + €500 (huurprijs pand) x 14 (01/07/14 – 01/10/2015)] = <u>€7.720</u>
(stuk 56 en 59 van BG66.RW.100800/14)

- **pand** : [€500 (huurprijs gelijkvloers-1ste verdieping) X 9 (01/10/13 – 04/06/2014)] + [€600 (huurprijs gelijkvloers-1ste verdieping) X 6 (05/06/2014-31/12/2014)] + [€300 (huurprijs gelijkvloers) X 3 (01/01/2015-31/03/2015)] [€300 (huurprijs 1ste verdieping) X 3 (26/01/2015-31/03/2015)] + [€450 euro (huurprijs 2de verdieping) x 18 (01/10/13 - 31/03/15)] + [430 (huurprijs 3de verdieping) x 13 (01/10/14 – 31/03/2015)] = €26.090
(stuk198-199 van BG66.RW.101000/14).

*****

Gezien de dagvaarding aan de beklaagde betekend.

Gezien de stukken van de bundel.

Gelet op de vorderingen van de burgerlijke partijen.

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

De beklaagde, alhoewel behoorlijk gedagvaard, verschijnt niet;

De behandeling van de zaak en de debatten hadden plaats in openbare terechtzitting.

OP STRAFGEBIED.

De materiële bestanddelen van het misdrijf voorzien door 20 § 1 eerste lid van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffen :

a) een woning die
b) niet voldoet aan de kwaliteitsnormen en die
c) wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten voor woningen werden opgenomen in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze normen werden verder uitgewerkt door het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 (Kwaliteitsbesluit Vlaamse Wooncode).

1.
De woning gelegen te is eigendom van

Op 9 april 2014, naar aanleiding van vaststellingen in het kader van de ruimtelijke ordening, werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat in deze woning drie zelfstandige woongelegenheden werden verhuurd.

Er werden geen gebreken vastgesteld aan het gebouw.

De woning op het gelijkvloers had 20 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens insijpelend vocht via het plafond in de leef- en slaapkamer, vochtschade met schimmelvorming in de leef- en slaapkamer, vochtschade aan de buitenmuur in de slaapkamer, doorbuigend plafond in de badkamer, onafgewerkte tegelvloer in de inkomhal, gebroken beglazing van de inkomdeur, afwezigheid van een brievenbus en van rookmelders.

De woning op de eerste verdieping had 24 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens beschadigde en gebrekkige plafondafwerking in de badkamer en slaapkamer, vochtschade met schimmelvorming in de badkamer, dubbel stopcontact vastgemaakt met kleefband rechts van de lavabo in de badkamer, onafgewerkte tegelvloer in de inkomhal, gebroken beglazing van de inkomdeur, afwezigheid van een brievenbus en van rookmelders. De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan twee personen, terwijl de woning werd bewoond door vijf bewoners zodat de woning overbewoond is.

De woning op de tweede verdieping was niet toegankelijk.

Bij Besluit dd. 15 november 2010 van de Burgemeester van de stad werd de woning op het gelijkvloers van het pand gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.
Bij Besluit dd. 16 maart 2011 van de Burgemeester van de stad werden de woningen op de eerste en tweede verdieping van het pand gelegen te ongeschikt verklaard.
Op 7 februari 2012 werd vastgesteld dat alle woningen voldoen aan de Vlaamse Wooncode.

Na de vaststellingen dd. 9 april 2014 werd door de Wooninspecteur geen melding van volledig herstel ontvangen.
Op 19 augustus 2014 werd, naar aanleiding van een plaatsbezoek in functie van de lopende dwangsommen ingevolge het vonnis dd. 20 juni 2012 van deze rechtbank en kamer waarbij de beklaagde werd veroordeeld om het pand te herstellen naar een ééngezinswoning, en los van een onderzoek inzake woningkwaliteitsgebreken, vastgesteld dat de inkomdeur nog steeds kapot was.
werd op 18 december 2014 aangemaand om zich in regel te stellen en hercontrole aan te vragen, evenwel zonder gevolg.

2.
De woning gelegen te is eigendom van

Op 19 augustus 2014 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat in deze woning drie zelfstandige woongelegenheden werden verhuurd.

Het gebouw kreeg 18 strafpunten omwille van betonrot aan de luifel van de voorgevel op de 2de verdieping, onafgewerkte cementbepleistering van de achtergevel en ongunstig brandpreventieverslag.

De woning op het gelijkvloers en eerste verdieping had 25 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, de vereiste minimumhoogte van 1,8m van de trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping, de afwezigheid van een deurkruk aan de binnenzijde van de gemeenschappelijke inkomdeur, de afwezigheid van een brievenbus en rookmelders, niet-benoemde stroomkringen in de elektrische verdeelborden, loshangende TL-armatuur in de slaapkamer, loshangende douchestang en ontbrekend ventilatierooster in de badkamer.

De woning op de 2de verdieping had 37 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens condenserend vocht met schimmelvorming aan het voegwerk van de wandtegels in de badkamer, gebrekkige afwerking van de buitenmuren van de slaapkamer achteraan, afwezigheid van vloerplinten in de slaapkamer achteraan, afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, de aansluiting van de afvoer van de lavabo in de badkamer met een flexibele buis, afwezigheid van een raam naar rechtstreekse buitenlucht in de slaapkamer midden, afwezigheid van een deurkruk aan de binnenzijde van de gemeenschappelijke inkomdeur, de afwezigheid van een brievenbus en rookmelders.
De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan drie personen, terwijl de woning werd bewoond door zes bewoners zodat de woning onaangepast is.

De woning op de 3de verdieping had 59 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens insijpelend vocht ter hoogte van de dakkoepel in de gang, condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond van de slaapkamer achteraan, condenserend vocht met schimmelvorming aan de buitenmuur van de slaapkamer achteraan, een gebroken koepelschaal van de dubbelwandige koepel in de gang, houtrot en afbladderende verf van het raam in de badkamer, beschadigde laminaatvloer in de slaapkamer midden, afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, twee stopcontacten in de keuken met een aardingspen zonder aarding, afwezigheid van een raam naar rechtstreekse buitenlucht in de slaapkamer, afwezigheid van een deurkruk aan de binnenzijde van de gemeenschappelijke inkomdeur, de afwezigheid van een brievenbus, sporen van vochtschade aan het plafond en de buitenmuur van de leefkamer.
De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan twee personen, terwijl de woning werd bewoond door vijf bewoners zodat de woning overbewoond is.

Het pand, gekend als eengezinswoning, was op het ogenblik van de aankoop door bij notariële akte dd. 8 januari 2007, zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst in drie woongelegenheden.

Bij Besluit dd. 24 september 2013 van de Burgemeester van de stad werden de drie woningen van het pand gelegen te ongeschikt verklaard.

Op 9 februari 2015 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat in deze woning vier zelfstandige woongelegenheden werden verhuurd. Het gelijkvloers en de eerste verdieping waren sinds de vorige vaststellingen zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst en bewoond door afzonderlijke gezinnen.

Het gebouw kreeg 18 strafpunten omwille van betonrot aan de luifel van de voorgevel op de 2de verdieping en ongunstig brandpreventieverslag.

De woning op het gelijkvloers had 22 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, de vereiste minimumhoogte van 1,8m van de trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping, de afwezigheid van een individuele brievenbus en deurbel, afwezigheid van rookmelders en niet-benoemde stroomkringen in de elektrische verdeelborden.
De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan vijf personen, terwijl de woning werd bewoond door zeven bewoners zodat de woning onaangepast is.

De woning op de eerste verdieping had 22 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, de vereiste minimumhoogte van 1,8m van de trap tussen het gelijkvloers en de 1ste verdieping, de afwezigheid van een brievenbus en rookmelders en niet-benoemde stroomkringen in de elektrische verdeelborden.
De woning op de 2de verdieping had 34 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens condenserend vocht met schimmelvorming aan het voegwerk van de wandtegels in de badkamer, gebrekkige afwerking van de buitenmuren van de slaapkamer achteraan, afwezigheid van vloerplinten in de slaapkamer achteraan, afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, de aansluiting van de afvoer van de lavabo in de badkamer met een flexibele buis, afwezigheid van een raam naar rechtstreekse buitenlucht in de slaapkamer midden en de afwezigheid van een brievenbus.
De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan drie personen, terwijl de woning werd bewoond door zes bewoners zodat de woning onaangepast is.

De woning op de 3de verdieping had 46 strafpunten en was ongeschikt, voornamelijk wegens houtrot en afbladderende verf van het raam in de badkamer, afwezigheid van een leuning aan de trap in de kelder, twee stopcontacten in de keuken met een aardingspen zonder aarding, afwezigheid van een raam naar rechtstreekse buitenlucht in de slaapkamer, de afwezigheid van een brievenbus en rookmelders.

Op 19 mei 2015 werd door de Wooninspecteur vastgesteld dat onduidelijk was of in deze woning drie dan wel vier zelfstandige woongelegenheden aanwezig waren.

Er werden geen gebreken vastgesteld aan het gebouw.
Er werd vastgesteld dat de woningen op het gelijkvloers en eerste verdieping, op de tweede verdieping en op de derde verdieping beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten.
De bezettingsnorm van de woning op de tweede verdieping is gelijk aan drie personen, terwijl de woning werd bewoond door zes bewoners zodat de woning onaangepast is.

3.
Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en het onderzoek ter terechtzitting zijn de tenlasteleggingen A1a, A1b, A2a en A2b in hoofde van de beklaagde bewezen.

Aangezien de door de Vlaamse regering aangewezen wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet, in dit geval de Vlaamse Wooncode, een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel.
(Raad van State, 26 maart 2012, R.W. 2013-14, 50)

De beklaagde heeft woongelegenheden verhuurd die niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die door de Vlaamse Regering worden bepaald, wat door artikel 5 Vlaamse Wooncode verplicht is gesteld voor elke woning.
De gewestelijke woningkwaliteitsnormen zijn van openbare orde.
De gewestelijke kwaliteitsnormen zijn de absolute minimumgrens waaronder geen verhuring mogelijk is, zelfs indien de huurder ermee akkoord zou gaan.
Als verhuurder diende de beklaagde na te gaan of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en diende hij regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren.

Vermits de Vlaamse Wooncode geen aanduidingen bevat nopens het moreel element, volstaat het bewust en vrijwillig handelen. De beklaagde pleegde de feiten wetens en willens. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aanzien, nu de beklaagde het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.

De beklaagde wist of behoorde als verhuurder te weten dat de woningen niet voldeden aan de minimale decretale normen van de Vlaamse Wooncode.
Gelet op de aard van de vastgestelde ernstige structurele problemen inherent aan de hierboven weergegeven gebouwen en wooneenheden, zoals vastgesteld door de Wooninspecteur kan de beklaagde bezwaarlijk beweren hiervan niet op de hoogte te zijn geweest, temeer de beklaagde met betrekking tot het pand te reeds bij vonnis dd. 20 juni 2012 van deze rechtbank en kamer werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten in de periode van 1 november 2010 tot 23 januari 2012.

De beklaagde handelde duidelijk in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan.

Het is evenzeer bewezen dat de beklaagde van het verhuren van woningen in strijd met artikel 5 van de Vlaamse Wooncode een gewoonte maakt. De beklaagde werd bij in kracht van gewijsde getreden vonnis dd. 20 juni 2012 van deze rechtbank veroordeeld voor gelijkaardige inbreuken met betrekking tot 3 zelfstandige woongelegenheden in het pand te in de periode van 1 november 2010 tot en met 23 januari 2012 en met betrekking tot 4 zelfstandige woongelegenheden in het pand te

4.
Op grond van de gegevens van de strafinformatie en het onderzoek ter terechtzitting is de tenlasteleggingen B in hoofde van de beklaagde bewezen.

De beklaagde heeft in de periode van 19 augustus 2014 tot en met 9 februari 2015 het gelijkvloers en de eerste verdieping van het pand gelegen te
opgesplitst in afzonderlijke woonentiteiten.
Op geen enkel ogenblik beschikte de beklaagde over een niet geschorste vergunning voor de uitgevoerde werken.

De decreten bevatten geen aanduiding van het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aangezien, nu hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt.

De beklaagde handelde in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden, zou hebben gedaan.

5.
De feiten zijn ernstig. De beklaagde schiet tekort aan zijn verplichting om aan zijn huurders woongelegenheden ter beschikking te stellen die voldoen aan de minimumnormen van een menswaardige, veilige huisvesting in gezonde omstandigheden. Hij stelt vooral zijn eigen financiële belangen voorop.

De straftoemeting moet niet alleen de vergeldingsbehoefte dienen maar ook de preventie. De op te leggen straf moet dan ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken, hem aan te sporen tot meer verantwoordelijkheidsbesef en de sociale en wettelijke normen te respecteren.

De straftoemeting moet voorts 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 het strafrechtelijk verleden, zijn gezinstoestand en zijn arbeidssituatie voor zover bekend.

De beklaagde werd bij in kracht van gewijsde getreden vonnis dd. 20 juni 2012 van deze rechtbank veroordeeld voor gelijkaardige inbreuken met betrekking tot 3 zelfstandige woongelegenheden in het pand te in de periode van 1 november 2010 tot en met 23 januari 2012 en met betrekking tot 4 zelfstandige woongelegenheden in het pand te

Met betrekking tot de zelfstandige woongelegenheden in het pand te werd, na de vaststellingen dd. 9 april 2014 en ondanks de aanmaning dd. 18 december 2014, door de Wooninspecteur geen melding van volledig herstel ontvangen.

Met betrekking tot de zelfstandige woongelegenheden in het pand te , werd op 19 mei 2015 weliswaar door de Wooninspecteur vastgesteld dat deze voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten doch met betrekking tot de woning op de 2de verdieping werd nog steeds een overbezetting vastgesteld.

Rekening houdende met deze overwegingen komt het opleggen van een geldboete en een vervangende gevangenisstraf zoals hierna bepaald noodzakelijk voor teneinde de beklaagde te wijzen op de ernst van de feiten en hem ertoe aan te zetten de desbetreffende decretale voorschriften te respecteren.

De beklaagde pleegde de feiten sub A1a, A1b, A2a, A2b en B met éénzelfde misdadig opzet, zodat er overeenkomstig artikel 65 SWB slechts één straf dient te worden uitgesproken.

6.
Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel ten belope van 33.810,00 euro.

Het bedrag van het vermogensvoordeel werd berekend aan de hand van de verklaringen van de beklaagde en de stukken uit het dossier en de huurprijzen die daaruit blijken.

Vermits de woongelegenheden in de gegeven omstandigheden niet mochten verhuurd worden, zijn deze bedragen vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven A1a, A1b, A2a en A2b heeft gehaald.

Deze vermogensvoordelen dienen ter herstel van het verstoorde maatschappelijk evenwicht verbeurd verklaard te worden. Het zou onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde gestraft wordt en tegelijkertijd in het bezit gelaten wordt van de voordelen die hij uit de misdrijven haalde.

7.
Bij brief dd. 2 juni 2014 en 16 oktober 2014 leidde de Wooninspecteur een herstelvordering in bij het parket met betrekking tot de panden gelegen te

Bij schrijven dd. 24 juni 2014 sloot het College van Burgemeester en Schepenen van de stad zich aan bij de herstelvordering voor wat betreft de woonentiteiten op het gelijkvloers en de eerste verdieping van het pand gelegen te

De vordering strekt ertoe zowel het pand te , kadastraal gekend te als het pand te , gekend te , kadastraal gekend te te herstellen, wat impliceert :

1) Zo de beklaagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   - Ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
   - Ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

2) Zo de beklaagde een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   Het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van

het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op 0 (nul).

binnen een termijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Een herstelmaatregel in de zin van de Vlaamse Wooncode is het logische burgerrechtelijke gevolg van het vaststaande misdrijf. Daar het beoogde herstel moet worden beschouwd als een bijzondere vorm van teruggave, impliceert het zelfs een rechterlijke doelgebonden verplichting die strekt tot verbetering van de woningkwaliteit. (Gent, 20 april 2010, R.W. 2010-11, 1398)

Als bijzondere vorm van teruggave, die primair strekt tot het verbeteren van de kwaliteit van de gebrekkige woning, is de herstelvordering gericht op het kwestieuze goed. De herstelvordering is bijgevolg een maatregel *in rem*. De maatregel heeft dus betrekking op een bepaald onroerend goed, ongeacht wie de eigenaar ervan is. Belangrijk is of de veroordeelde zich schuldig maakt aan de verhuur of ter beschikkingstelling en dat het goed gebrekkig is. Ook niet-eigenaars zullen bijgevolg veroordeeld kunnen worden tot herstel. (T. Vandromme, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Kluwer, nr. 410)

Het voorwerp van de herstelvordering houdt in ofwel herstel van alle gebreken in zoverre een regulariserende stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen, ofwel herbestemming of sloop bij gebreke aan stedenbouwkundige vergunning.

Aangezien de finaliteit van de herstelvordering betrekking heeft op de verbetering van de woningkwaliteit, moet de rechter alsnog het herstel van de gebreken bevelen indien de gebrekkige woning of kamer inmiddels niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en er dus geen misdrijf meer is. (T. Vandromme, Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Kluwer, nr. 421)

Door te vorderen dat *alle* gebreken worden weggewerkt, wordt in ieder geval vermeden dat oppervlakkig oplapwerk wordt gedaan en wordt getracht deze panden definitief uit het circuit van verkrotte panden te krijgen. Enkel wanneer *alle* gebreken zijn weggewerkt zal de herstelvordering zonder voorwerp zijn.

De beklaagde dient aan te tonen dat het herstel werd gerealiseerd. Enkel het proces-verbaal van uitvoering van het herstel geldt als bewijs van het herstel.

De rechter die oordeelt over een herstelmaatregel zoals bepaald in artikel 20bis Vlaamse Wooncode, moet de wettigheid ervan onderzoeken en in het bijzonder nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen ; de toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in

verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode en de rechter mag daarbij onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel. (Cass. 4 oktober 2011, T. Strafr. 2012, 90 met noot T. Vandromme, 'De beoordeling door de rechter van een herstelvordering met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit : analogie met de principes inzake de herstelvordering ruimtelijke ordening of toch niet ?)

De herstelvorderingen zijn voldoende gemotiveerd. Het herstel is noodzakelijk.
Met betrekking tot het pand te , is er geen proces-verbaal van uitvoering van het herstel.
Met betrekking tot de zelfstandige woongelegenheden in het pand te werd op 19 mei 2015 weliswaar door de Wooninspecteur vastgesteld dat deze voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten doch met betrekking tot de woning op de 2de verdieping werd nog steeds een overbezetting vastgesteld.

De herstelmaatregel is niet onevenredig in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.
Het voordeel voor de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode door het herstel weegt op tegen de last die er voor de overtreder uit voortvloeit. Het bestuur heeft uit de correct beoordeelde feitelijke situatie de naar recht en redelijkheid verantwoorde conclusie getrokken. De vordering is niet kennelijk onredelijk. Zij is gegrond en toelaatbaar.

Gezien de aard en de omvang van de herstelmaatregel bepaalt de rechtbank de termijn voor het uitvoeren van de herstelmaatregel telkens op 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis teneinde de beklaagde de gelegenheid te geven zich aan de hem opgelegde verplichtingen te conformeren.

Gelet op het talmen van de beklaagde om tot het volledig herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd.
De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde.

De wooninspecteur vraagt om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.
De beklaagde leverde tot nog toe onvoldoende ( ) tot zelfs geen enkele inspanning ( ) tot het uitvoeren van het herstel. In die omstandigheden kan de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis worden toegestaan.

Overeenkomstig artikel 20bis § 7 van de Wooncode worden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad gemachtigd tot de ambtshalve uitvoering van het herstel.

OP BURGERLIJK GEBIED

1. Artikel 806 Ger.W., zoals gewijzigd door artikel 20 van de wet van 19 oktober 2015 houdende wijziging van het burgerlijk procesrecht en houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 22 oktober 2015), luidt :

'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.'

Bij gebreke aan een andersluidende bepaling in de voormelde wet, is artikel 806 Ger.W. van toepassing vanaf 1 november 2015 en, krachtens artikel 3 Ger.W., ook op hangende rechtsgedingen (vgl. Boularbah H. en Van Drooghenbroeck J-F, 'Résumé rudimentaire et application dans le temps de la loi dite <<Pot-pourri I >>, *J.T.* 2015, 765, nr. 5).

2. De tekst van artikel 806 Ger.W. is duidelijk en laat geen enkele vorm van interpretatie toe : het afwijzen van de vordering of verweer kan alleen op grond van (regels van) openbare orde.

De parlementaire voorbereiding van een wet kan niet worden aangevoerd tegen de klare en duidelijke tekst ervan (vgl. Cass., 23 oktober 2008, rolnummer C.07.0393.F, Pas. 2008, 2345).

3. Krachtens het algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk de rechter het geschil moet beslechten overeenkomstig de rechtsregel die erop van toepassing is, is hij verplicht om, in naleving van het recht van verdediging, ambtshalve de rechtsgronden op te werpen waarvan de toepassing is vereist door de feiten die de partijen tot staving van hun aanspraken speciaal aanvoeren (zie o.m. Cass., 30 maart 2015, rolnr. S.14.0017.F ; Cass., 10 februari 2014, *P&B* 2014/2, 64; Cass., 4 maart 2013 rolnr. C.2012.0056.F; Cass. 9 mei 2008, AR C.06.0641.F, *AC* 2008, nr. 283 en Cass. 24 maart 2006, AR C.05.0360.F, *AC* 2006, nr. 173).

Dit algemeen rechtsbeginsel is van openbare orde.

4. Eén van de rechtsregels die de rechtbank In voorliggend geval ambtshalve opwerpt in achtgenomen de ingestelde vordering en de daartoe in het bijzonder aangehaalde (rechts)feiten, is artikel 870 Ger.W. (*'Iedere partij moet het bewijs leveren van de feiten die zij* aanvoert').

5. Overeenkomstig art. 44 en 45 Sw. en 1382 B.W. is de beklaagde gehouden tot integrale vergoeding van de schade die voortvloeit uit de misdrijven waaraan hij schuldig is verklaard en uit hoofde waarvan hij veroordeeld wordt.

De benadeelden hebben recht op algehele vergoeding van de geleden schade, niet minder maar ook niets meer. De burgerlijke partijen dienen de door hen geleden schade te bewijzen.

5.1. Uit de strafinformatie blijkt dat de burgerlijke partijen de woning op de eerste verdieping van het pand te hebben bewoond van mei 2013 tot mei 2014.

De burgerlijke partij steunt haar vordering voor morele en materiële schade op het feit dat zij meermaals op doktersconsult diende te gaan en uiteindelijk een operationele ingreep onderging wegens het verliezen van haar geurzin, wat zij kennelijk wijt aan de gebrekkige en ongezonde woning.

Uit het medisch attest dd. 18 juli 2014 van blijkt dat aan een ernstige anosmie leed sinds een verkoudheid één maand daarvoor of in juni 2014. had de woning in de toen al verlaten. Zij is sinds 4 juni 2014 gedomicilieerd in de

Voorts blijkt dat de operatieve ingreep op 13 juli 2015 bestond uit een bilaterale partiële conchotomie of een verkleining van de neusschelpen, die kennelijk aan de basis lagen van de anosmie en waardoor een duidelijke verbetering van de neusdoorgankelijkheid bij postoperatieve controle dd. 1 september 2015 werd vastgesteld.

Enig causaal verband tussen de vastgestelde anosmie en de daaraan verbonden behandeling en de ongezonde toestand van de woning is dan ook niet aangetoond.
Het dixit-attest dd. 20 september 2015, meer dan een jaar na het verlaten van de bewuste huurwoning, van de huisarts bewijst het tegendeel niet, minstens blijkt daaruit niet dat door de huisarts tijdens het verblijf van de burgerlijke partij in de huurwoning meermaals neusverstoppingen bij haar werden vastgesteld.

De vordering uit hoofde van morele en materiële schade vermengd en tot aanstelling van een deskundige wordt afgewezen als ongegrond.

5.2. De burgerlijke partijen _____ vorderen voor morele en materiële schade een provisie van 1,00 euro met voorbehoud voor de toekomst. Allen zouden last hebben van neusverstoppingen, te wijten aan het langdurig verblijf in de ongezonde huurwoning, en nood hebben (gehad) aan medische verzorging en medicatie.

Uit de stukken blijkt dat op 6 juli 2015 op de dagkliniek van het werd gezien voor opgezette amandelen en een middenoorontsteking, of twee veel voorkomende aandoeningen bij kleine kinderen.

Enig causaal verband tussen deze vastgestelde aandoeningen en de ongezonde toestand van de woning is niet aangetoond.

Evenmin is aangetoond dat
gezondheidsproblemen hadden ten gevolge hun verblijf in de huurwoning.
Uit de voorgelegde staten van tussenkomst van de mutualiteit blijkt enkel dat er meerdere dokterconsulten zijn geweest met betrekking tot . De aard en de oorzaak van deze dokterconsulten blijken niet uit deze stukken.
Zoals hierboven uiteengezet bewijst het dixit-attest dd. 29 september 2015 van , meer dan een jaar na het verlaten van de bewuste huurwoning, niet dat door de huisarts tijdens het verblijf van de burgerlijke partijen in de huurwoning meermaals neusverstoppingen bij hen werden vastgesteld of geobjectiveerd en al evenmin dat deze neusverstoppingen, bijaldien bestaande, het gevolg waren van het verblijf in de huurwoning. Dit klemt des te meer nu uit het attest dd. 29 september 2015 zou moeten blijken dat deze (subjectieve) klachten er nog steeds zijn, terwijl de burgerlijke partijen al sinds mei 2014 de huurwoning hebben verlaten.

De provisionele vorderingen uit hoofde van morele en materiële schade met voorbehoud voor de toekomst worden afgewezen als ongegrond.

5.3. De vordering van de huwgemeenschap tot terugbetaling van de in de geïncrimineerde periode betaalde huurgelden ten bedrage van 720,00 euro is ontvankelijk en komt gegrond voor zodat zij kan worden toegekend zoals gevorderd.
Vergoedende intresten worden toegekend vanaf 1 mei 2014.

De burgerlijke partijen hebben de huurwoning verlaten in mei 2014. Bijna twee jaar na datum moeten zij toch in staat kunnen zijn hun kosten van verhuis definitief te begroten en te staven.
Er kan dan ook geen voorbehoud worden verleend.

5.4. Besluit.

De vordering van de huwgemeenschap is ontvankelijk en gegrond ten bedrage van 720,00 euro, meer de vergoedende intresten vanaf 1 mei 2014, de gerechtelijke intresten en de kosten.
De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op 137,50 euro, gelet op het verstek van de beklaagde.

Al het meergevorderde wordt afgewezen als ongegrond.

OM DEZE REDENEN:
Gelet op de volgende artikelen door de Voorzitter aangeduid:
2, 40, 65, 100 van het Strafwetboek;
1382, 1383 van het Burgerlijk Wetboek;
367 van het Wetboek van Strafvordering;
44 en 45 van het Strafwetboek;
11, 12, 14, 31, 36, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
162, 182, 184, 185, 186, 189, 190, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering;
1 van de wet van 05.03.1952 zoals gewijzigd door artikel 2 van de wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (II) (B.S. 30.12.2011);
en de hiervoor vermelde artikelen.

DE RECHTBANK,

Recht doende **BIJ VERSTEK**.

Verklaart de feiten A1a, A1b, A2a, A2b en B bewezen in hoofde van beklaagde.

Veroordeelt de beklaagde hoofdens de feiten A1a, A1b, A2a, A2b en B samen tot een **geldboete** van **DUIZEND (1 000,00) EUR**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952, zoals laatst gewijzigd door art. 36 van de wet van 07.02.2003, voormelde geldboete met **vijftig decimes** verhoogd wordt en aldus gebracht wordt op **ZESDUIZEND (6 000,00) EUR**.

Beveelt dat, bij gebrek aan betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, voormelde geldboete zal mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE (3) MAANDEN**.

Verwijst deze veroordeelde tevens tot het betalen van een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **ÉÉN EN VIJFTIG EURO EN TWINTIG CENT (51,20) EUR** in uitvoering van art. 91 tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals laatst gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 van het K.B. van 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nummer 131quater (ns) van 31 januari 2013) (artikel 18 en 19 van de Wet van 19 december 2014, houdende diverse bepalingen betreffende Justitie (1)).

Verplicht deze veroordeelde om boven de correctionele hoofdstraf een bedrag van **VIJF EN TWINTIG EUR + 50 decimes = 150,00 EUR** te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders opgericht binnen de begroting van de federale overheidsdienst Justitie. (artikel 29 al. 1 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen, zoals gewijzigd).

Verwijst deze veroordeelde tevens tot de kosten van het geding, in totaal begroot op **173,09 EUR**.

Spreekt lastens de beklaagde overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43 bis Sw de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van het **vermogensvoordeel** ten bedrage van **33.810,00 euro**.

Op burgerlijk gebied

Beveelt de beklaagde over te gaan tot het herstel van het pand te kadastraal gekend te

wat impliceert :

1) Zo de beklaagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   - Ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
   - Ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

2) Zo de beklaagde een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   Het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op 0 (nul).

binnen een termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door elk van de veroordeelden een **dwangsom** zal worden verbeurd van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden. Dit betreft geen dwangsom in de zin van artikel 1385bis Ger.W.

Machtigt, voor het geval het herstel door de overtreder niet binnen de voormelde termijn wordt uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van Burgemeester en Schepenen van de stad om de voormelde herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren, overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 20 bis § 7 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op kosten van de overtreder op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Beveelt de beklaagde over te gaan tot het herstel van het pand te kadastraal gekend te wat impliceert :

1) Zo de beklaagde geen regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   - Ofwel het betrokken pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
   - Ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

2) Zo de beklaagde een regulariserende stedenbouwkundige vergunning bekomt op grond van artikel 4.2.1,7° VCRO :
   Het wegwerken door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken van de gebreken aan het gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, opdat het aantal punten in het technisch verslag wordt teruggebracht op 0 (nul).

binnen een termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur door elk van de veroordeelden een **dwangsom** zal worden verbeurd van 150 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden. Dit betreft geen dwangsom in de zin van artikel 1385bis Ger.W.

Machtigt, voor het geval het herstel door de overtreder niet binnen de voormelde termijn wordt uitgevoerd, de wooninspecteur en het college van Burgemeester en Schepenen van de stad om de voormelde herstelmaatregel ambtshalve uit te voeren , overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 20 bis § 7 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode op kosten van de overtreder op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Beveelt dat dit vonnis, wat betreft de beslissing over het herstel, **uitvoerbaar is bij voorraad**, niettegenstaande hoger beroep.

Beveelt dat een **uittreksel** van onderhavig vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploot ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke aan overschrijving als bedoeld in het eerste lid van artikel 17 van de Vlaamse Wooncode, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

*****

Verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen , in eigen naam, in eigen naam, qq. hun minderjarige kinderen en ontvankelijk doch **ongegrond.**

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij , namens de huwgemeenschap ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan deze burgerlijke partij de som van **720,00 euro**, meer de vergoedende intresten vanaf 1 mei 2014, de gerechtelijke intresten en de kosten, waaronder de **rechtsplegingsvergoeding** van **137,50 euro**.

Al het meergevorderde wordt afgewezen als ongegrond.

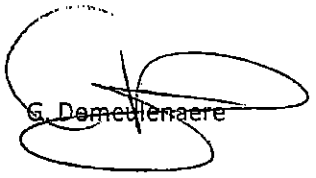
Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **twintig april tweeduizend en zestien** door de rechtbank van eerste aanleg WEST-VLAANDEREN, afdeling Brugge, samengesteld uit :

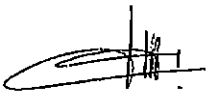
I. DEVISSCHER, Ondervoorzitter en alleenrechtsprekend rechter WEST-VLAANDEREN, afdeling Brugge,

In aanwezigheid van J. VAN AALST, gerechtelijk stagiair bij het parket West-Vlaanderen, afdeling Brugge, bij beslissing dd. 17 maart 2015 van de procureur-generaal bij het Hof van beroep te Gent aangeduid om, met ingang van 1 april 2015, het ambt van openbaar ministerie bij het parket van de procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen geheel uit te oefenen.

Met bijstand van griffier G. DEMEULENAERE



G. Demeulenaere



I. Devisscher