



Vonnisnummer / Griffienummer 2022/351
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 februari 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO45749 Dossiernummer 21G002586 Notitienunder parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de burgerlijke partijen

1. , geboren te : op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit.

2. , geboren te) op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN

en het openbaar ministerie tegen:

, geboren te op , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

616

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van geboren te op ,
wonende te

1 een ongeschikte woning 37 bus B te hebben verhuurd aan
te in de periode van 12 maart 2019 tot en met 4 november 2019 (st. 3, 5, 11-20, 24, 76-77, 81, 83, 132)

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
en
te in de periode van 1 juli 2017 tot en met 12 maart 2019 (st. 3-5, 45-48, 57, 76-77)

3 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
te in de periode van 12 maart 2019 tot en met 4 november 2019 (st. 4,5, 76-77, 81, 84-85, 132)

4 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
te op 12 maart 2019 (st. 4-5, 76-77)

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
Gent in de periode van 14 oktober 2019 tot en met 4 november 2019 (st. 81, 84, 132)

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
en
te in de periode van 4 november 2019 tot en met 2 maart 2020 (st. 81, 83, 132, 211, 236)

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 16.800 euro, zijnde

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode

-huuropbrengst tenlastelegging A.1.: 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro:
3.200 euro (st. 77)

-huuropbrengst tenlastelegging A.2.: 21 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro:
8.400 euro (st. 5)

-huuropbrengst tenlastelegging A.3.: 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro:
3.200 euro (st. 77)

-huuropbrengst tenlastelegging A.5.: 1 maand aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 400

euro

-huuropbrengst tenlastelegging A.6.: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro:
1.600 euro (st. 211)

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 24 augustus 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te
Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van
de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake
hypotheken.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse
taal.

2. De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2
november 2021.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de
terrechtzitting van 4 januari 2021.

De zaak werd dan behandeld en in beraad genomen.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de burgerlijke partij, , bijgestaan door meester
; advocaat te
- de vordering van de burgerlijke partij, , vertegenwoordigd door
meester , advocaat te ;
- de herstellvordering van de wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester , in
plaats van meester , beiden advocaat te
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door , eerste
substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester ; advocaat te

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagde is eigenaar van een pand aan de _____ t, dat onderverdeeld is in 4 zelfstandige woningen die hij verhuurt.

Op 2 oktober 2018 stelde de Dienst Toezicht Bouwen, Wonen en Milieu van de stad _____ vast dat de woning 36 strafpunten behaalde en dus niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning werd op 18 december 2018 ongeschikt verklaard door de burgemeester van de stad _____ en na beroep eveneens door de minister op 5 april 2019.

Op 12 maart 2019 voerde de wooninspectie er een controle uit. Het gebouw kreeg wegens de vastgestelde gebreken een totaal van 30 strafpunten. Omwille van die score waren alle 4 woningen ongeschikt.

Enkel woning _____ was toegankelijk. In die woning werden talrijke gebreken vastgesteld (stuk 4). De woning kreeg 63 strafpunten en was ook daarom ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de woning eveneens onbewoonbaar.

De woningen werden verhuurd voor een maandelijkse huurprijs van 400 euro.

Op 17 juli 2019 stuurde de wooninspecteur haar herstellvordering naar de procureur des Konings. Op 22 augustus 2019 sloot het college van burgemeester en schepenen zich daarbij aan.

De beklaagde werd op 4 september 2019 verhoord.

Na een melding van herstel stelde de wooninspectie op 4 november 2019 vast dat de woningen niet hersteld waren. Er werden nieuwe vaststellingen verricht in de 4 woningen die alle onbewoonbaar werden bevonden.

De beklaagde wou enkel een controle van woning B om aan een dreigende heffing van de stad _____ te ontsnappen.

Na een nieuwe melding van herstel voerde de wooninspectie op 20 november 2019 een tweede hercontrole uit. De woning _____ kreeg 1 strafpunt. Er werd opnieuw een proces-verbaal van niet-uitvoering herstel opgesteld.

Naar aanleiding van een nieuwe inschrijving stelde de wooninspectie op 2 maart 2020 vast dat er nog steeds woningen verhuurd werden in strijd met de Vlaamse Wooncode (st. 209 e.v.). De beklaagde was aanwezig en stelde zich aanvallend en verbaal agressief op tegen de controleur (st.212).

Beoordeling

5. Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking.

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden

zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd.

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

6. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen ongeschikt, en ook onbewoonbaar, waren.

De feiten zouden dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar zijn.

7. De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast.

De telastleggingen zijn bewezen.

Straffen

8. De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34. VCW2021) worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

Een rechtspersoon kan dan, overeenkomstig artikel 41bis Strafwetboek, gestraft worden met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro.

9. De feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

10. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro.

11. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders in gevaar gebracht.

De beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en de financiële draagkracht van de beklaagde.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De hierna bepaalde geldboete is doeltreffend, evenredig en afschrikkend

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

12. Het openbaar ministerie vorderde eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van 16.800 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen.

13. Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkreeg.

Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring dringt zich op.

WOONHERSTEL

14. De wooninspecteur vorderde op 17 juli 2019 het bevel tot het uitvoeren van werken waardoor het gebouw met de woonentiteiten voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De wooninspecteur vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vorderde dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vorderde dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis,

§2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde.

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

Op 22 augustus 2019 sloot het college van burgemeester en schepenen zich daarbij aan.

15. Nu geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt:

Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

16. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode/3.46. VCW2021).

Dat bewijs ligt niet voor.

Integendeel, uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting bleek dat het herstel nog steeds niet volledig was uitgevoerd.

17. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk. Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

18. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 6 maanden.

19. De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse,

een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (artikel 3.46. VCW2021).

20. Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklagde een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

21. Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

22. De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklagde gepleegde feiten.

BIJDAGEN en KOSTEN

23. De beklagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

24. De beklagde moet een bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

25. De beklagde moet een bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 22 euro.

26. De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 52,42 euro.

BURGERRECHTELIJK

27. De burgerlijke partij was huurder en vordert als schadevergoeding:

- de terugbetaling van de betaalde huurgelden in de periode van 12 maart 2019 tot 4 november 2019, zijnde een bedrag van 3.200 euro, meer de intresten;
- de terugbetaling van de betaalde huurwaarborg van 803,79 euro;
- 1.500 euro voor morele en materiële schade;
- 100 euro voor achternageloop.

Hij vordert eveneens een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 euro.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft hij er wel een beperkt 'genot' van gehad.

De rechtbank kent een integrale schadevergoeding toe van 3.500 wegens de gebrekkige staat van de woning, en wegens morele en materiële schade en achternageloop.

28. De burgerlijke partij was huurder en vordert als schadevergoeding:

- de terugbetaling van de betaalde huurgelden in de periode van 4 november 2019 tot 2 maart 2020, zijnde een bedrag van 1.600 euro, meer de intresten;
- 1.000 euro voor morele en materiële schade;
- 100 euro voor achternageloop.

Zij vordert eveneens een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft zij er wel een beperkt genot van gehad.

De rechtbank kent een integrale schadevergoeding toe van 1.500 wegens de gebrekkige staat van de woning, en wegens morele en materiële schade en achternageloop.

29. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, oordelend **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 samen tot een **geldboete van 8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **16.800 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als , werken uit te voeren om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **6 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

KOSTEN

Veroordeelt tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 294,30 euro.

BURGERRECHTELIJK

Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van **3.500 euro** te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 12 maart 2019 tot heden, en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten begroot op **845 euro** rechtsplegingsvergoeding.

Veroordeelt om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van **1.500 euro** te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 4 november 2019 tot heden, en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten

begroot op **520 euro** rechtsplegingsvergoeding.

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen te Gent door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertigste correctionele kamer, samengesteld uit _____, voorzitter, en door hem uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting op **2 februari 2022**, met bijstand van _____, griffier, en in aanwezigheid van _____, eerste substituut-procureur des Konings.