



Vonnisnummer / Griffienummer 2021/ 3632
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 november 2021
Naam van de beklaagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket 19CO43438 Dossiernummer 20G000401 21G001994 Notitienummer parket

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak met rolnummer 20G000401 (referte I) van de burgerlijke partij

geboren op _____ te _____), wonende te _____ -
RRN: _____

en het openbaar ministerie tegen:

1. ⁴⁴⁵⁸ _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____
RRN: _____ van Belgische nationaliteit
2. ⁴⁴⁵⁹ _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____
, RRN: _____, van Belgische nationaliteit

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 met verzwarende omstandigheden

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 een pand gelegen aan de _____ te _____, kadastraal gekend als
eigendom van _____
en _____, wonende te _____,

1. een ongeschikte studio (A) te hebben verhuurd aan _____
te _____ in de periode van 1 april 2011 tot en met 30 oktober 2019

2. een ongeschikte studio (B) te hebben verhuurd aan _____ en _____

te in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019

3. een **ongeschikte** studio (C) te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 september 2017 tot en met 30 oktober 2019

4. een **ongeschikte** studio (D) te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 juli 2017 tot en met 30 oktober 2019

5. een **ongeschikte** studio (E) te hebben verhuurd aan er

te in de periode van 1 september 2016 tot en met 30 oktober 2019

6. een **onbewoonbare** studio (F) te hebben verhuurd aan er

te in de periode van 1 april 2018 tot en met 30 oktober 2019

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

B. ...

1....

2....

3....

4....

5....

6....

VERMOGENSVOORDEEL: Artikel 42 en 43 bis Sw:

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van € **124.404,78**, zijnde:

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

2. **hetzij** de goederen en de waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** de inkomsten uit belegde voordelen,

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

Berekening

huuropbrengst van de onder tenlastelegging A vermelde studio's A tot en met F die niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen ingevolge de ongeschiktheid dan wel de onbewoonbaarheid van de studio's van bij de aanvang van de respectieve huurovereenkomsten:

-studio A: € 586,94 voor de periode van 01/04/2011 tot en met 30/10/2019 (102 maanden):

€ 59.867,88

-studio B: € 510,00 voor de periode van 1/04/2018 tot en met 30/10/2019 (18 maanden): €

9,180,00

-studio C: € 520,00 voor de periode van 1/9/2017 tot en met 30/10/2019 (25 maanden):

€ 13.000,00

-studio D: € 370,00 voor de periode van 1/7/2017 tot en met 30/10/2019 (27 maanden):

€ 9.900,00

-studio E: € 605,36 voor de periode van 1/9/2016 tot en met 30/10/2019 (37 maanden):

€ 22.398,32

-studio F: € 558,81 voor de periode van 1/4/2018 tot en met 30/10/2019 (18 maanden):

€ 10.058,58

en in de zaak met rolnummer 21G001994 (referte II) op rechtstreekse dagvaarding op verzoek van:

, geboren te _____) op _____, wonende te _____
, RRN _____

rechtstreeks dagende partij

tegen:

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

2. _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____, RRN: _____, van Belgische nationaliteit

rechtstreeks gedaagden

gedagvaard teneinde

Na toepassing van de strafwet ten aanzien van de gedaagden;

De beklagden hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke aan de andere te willen veroordelen tot betalen een provisionele som van € 1.480,00 meer de interesten vanaf de data van de respectievelijke betalingen van de huurgelden, tot de dag der algehele betaling aan verzoeker;

Ondergeschikt, beklagden minstens hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke aan de andere te willen veroordelen tot betalen van een provisionele som van € 1.110,00 (75% van de betaalde huurgelden) meer de interesten vanaf de data van de respectievelijke betalingen van de huurgelden, tot de dag der algehele betaling;

Tenslotte de beklagden hoofdelijk, solidair, minstens de ene bij gebreke te willen veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van verzoeker geraamd op een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding t.b.v. € 480,00;

Het te wijzen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad en niettegenstaande elk rechtsmiddel, en zonder borgstelling en met uitsluiting van kantonnement.

voor de telastlegging

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 met verzwarende omstandigheden

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 een pand gelegen aan de _____ te _____ kadastraal gekend als _____
en _____ wonende te _____, eigendom van _____

een ongeschikte studio (D) te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 31 oktober 2019 tot en met 2 maart 2020

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging. De beklaagden werden door de raadkamer naar deze rechtbank verwezen bij beschikking van 12 juni 2020. Hoger beroep door de beklaagden werd door de Kamer van inbeschuldigingstelling deels onontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 1 april 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 hypotheek.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 maart 2021.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 7 september 2021.

Op 15 april 2021 werden de beklaagden bijkomend gedagvaard door de burgerlijke partij om te verschijnen op 18 mei 2021. De behandeling van die zaak werd eveneens uitgesteld naar de terechtzitting van 7 september 2021.

De zaak werd op de terechtzitting van 7 september 2021 in zijn geheel voor de zetel in zijn huidige samenstelling hernomen.

Met het oog op een goede rechtsbedeling worden de zaken met rolnummer 20G000401, hierna genoemd onder referte I, en met rolnummer 21G001994, hierna genoemd onder referte II, samengevoegd om in één vonnis te worden beslecht.

3. De rechtbank nam kennis van:

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

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagden verhuurden woningen in een gebouw aan de te

Op 30 oktober 2019 stelde de wooninspectie vast dat alle studio's/woningen in het pand die werden verhuurd niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen en ongeschikt waren voor bewoning.

Het volgende werd vastgesteld:

Woning 1 kreeg 104 strafpunten en was ongeschikt;
Woning A kreeg 62 strafpunten en was ongeschikt;
Woning B kreeg 42 strafpunten en was ongeschikt;
Woning C kreeg 41 strafpunten en was ongeschikt;
Woning D kreeg 47 strafpunten en was ongeschikt;
Woning E kreeg 61 strafpunten en was ongeschikt;
Woning F kreeg 72 strafpunten en was ongeschikt;

Het gebouw was ook zonder stedenbouwkundige vergunning opgesplitst in verschillende woonegelegenheden.

Op 4 december 2019 werd door de wooninspecteur een herstellvordering tot sloop of herbesteding uitgebracht.

werd hierover op 12 november 2019 verhoord.

Op 3 maart 2020 deden de beklaagden een melding van herstel aan de wooninspectie.

Op 26 mei 2020 stelde de wooninspecteur vast dat de 6 woningen in het pand in regel werden gesteld en voldoen aan de normen van de wooncode.

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 mensonwaardige 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 alle woningen ongeschikt waren. De feiten zouden dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar zijn.

7. Ten onrechte werpen de beklaagden op dat het onderzoek éézijdig zou gevoerd zijn en dat hun rechten van verdediging geschonden werden.

Het gerechtelijk onderzoek werd niet eenzijdig gevoerd en de rechten van verdediging zijn niet geschonden. Op 12 november 2019 werd verhoord door de politie. Toen reeds was een voorlopig overzicht van de technische vaststellingen van de wooninspectie bekend en werd hij over diverse gebreken verhoord. Bovendien hebben de beklaagden zich ook voor de onderzoeksgerechten kunnen verdedigen.

De beklaagden voeren eveneens aan dat er geen sprake is van het vereiste moreel element. Zij zouden te goeder trouw en niet onzorgvuldig hebben gehandeld.

Het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode vereist geen bijzonder opzet.

Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat.

De beklaagden zijn professionele verhuurders. Beter dan wie ook moeten zij op de hoogte zijn van zowel de regels als de gebrekkige toestand van hun panden. Dat was niet het geval. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter de aanwezigheid van huurders. Woningen moeten voldoen vooraleer ze verhuurd worden. De gebreken waren ook structureel.

8. De burgerlijke partij vordert de geïncrimineerde periode voor de telastlegging A.4 uit te breiden tot 2 maart 2020 omdat op 3 maart 2020 het herstel door de beklaagden aan de wooninspecteur werd gemeld.

De beklaagden houden voor dat er onmiddellijk na de vaststellingen reeds herstelwerken werden uitgevoerd. Het herstel kan dus reeds een tijd vóór de melding op 3 maart 2020 en vóór de vaststelling van het herstel door de wooninspecteur op 26 mei 2020 zijn uitgevoerd.

Terecht heeft het openbaar ministerie de geïncrimineerde periode beperkt tot de datum van de vaststellingen door de wooninspecteur op 30 oktober 2019. De vordering van de burgerlijke partij is wat dit betreft niet gegrond.

9. De telastleggingen zoals omschreven in de dagvaarding van het openbaar ministerie zijn bewezen.

Straffen

10. De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode 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.

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

12. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 1.000 euro voor de beide beklaagden.

13. 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 beklaagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten 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 beklaagden.

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 beklaagden 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 geldboeten zijn doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

14. Het openbaar ministerie vorderde eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van 124.404,78 euro, hetzij 62.202,39 euro lastens elk der beklaagden.

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

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagden rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkregen.

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.

Uit billijkheidsoverwegingen en rekening houdend met de inspanningen en de houding van de beklaagden en het inmiddels vrijwillig uitgevoerde herstel wordt slechts een deel verbeurd verklaard.

WOONHERSTEL

16. De wooninspecteur stelde op 26 mei 2020 dat het gevorderde herstel zonder voorwerp was geworden.

BIJDRAGEN en KOSTEN

17. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

18. De beklaagden moeten 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.

19. De beklaagden moeten 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 20 euro.

20. De beklaagden moeten 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 50 euro.

BURGERRECHTELIJK

21. De burgerlijke partij huurde de studio D.

Op 30 oktober 2019 stelde de wooninspectie vast dat die studio niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsnormen en ongeschikt was voor bewoning.

De studio D kreeg 47 strafpunten.

De huurprijs bedroeg aanvankelijk 370 euro.

De burgerlijke partij vordert een schadevergoeding van 11.680 euro (zijnde 370 euro huur x 32 maanden – 160 euro).

Minstens vordert hij terugbetaling van 75% van de sinds 1 juli 2017 betaalde huurgelden, hetzij 8.760 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.

Een schadevergoeding van 3.000 euro is billijk en toewijsbaar.

22. De rechtbank is niet bevoegd te oordelen over de tegenvordering van de beklaagden strekkende tot ontbinding in het nadeel van de burgerlijke partij van de huurovereenkomst.

23. 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, 39, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, oordelend **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Voegt met het oog op een goede rechtsbedeling de zaken met rolnummer 20G000401 (referte I) en met rolnummer 21G001994 (referte II) samen om in één vonnis te worden beslecht.

Spreekt voor de telastlegging A in de zaak met referte II vrij.

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I 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 **20.000 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 20 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Spreekt voor de telastlegging A in de zaak met referte II vrij.

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen A.1 tot en met A.6 in de zaak met referte I samen tot een **geldboete van 8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **20.000 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 haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

WOONHERSTEL

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

KOSTEN

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 586,16 euro.

BURGERRECHTELIJK

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

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van **3.000 euro** te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 30 augustus 2018 (gemiddelde datum) tot heden, en met de gerechtelijke intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten begroot op **845 euro** rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de tegenvordering van de beklaagden.

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 openbare terechtzitting op **2 november 2021**, met bijstand van _____ griffier, en in aanwezigheid van _____, eerste substituut-procureur des Konings.