



Griffiënummer 5 /2022
Datum van uitspraak 03 JANUARI 2022
Notitiënummer parket Rolnummer 21D002376

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen
afdeling Dendermonde
strafzaken

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op



OPENBAAR MINISTERIE

EISER TOT HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

⇒ *Ter terechtzitting van 07 juni 2021 vertegenwoordigd door mr. loco mr. advocaat te*

BURGERLIJKE PARTIJEN

- , wonende te ,
- , wonende te
- , wonende te ,
- , wonende te

⇒ *Ter terechtzitting van 07 juni 2021 allen vertegenwoordigd door mr. advocaat te*

BEKLAAGDEN

- 5 1. , geboren te op
, ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN
- 6 2. , geboren te) op
, ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

⇒ *Ter terechtzitting van 07 juni 2021 beiden niet aanwezig, evenmin vertegenwoordigd, aldus verstek latend*

|

1. TENLASTELEGGING

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 artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen 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,**

1. als verhuurder een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____ en

In het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ eigendom van _____, geboren te _____) op _____ en _____ geboren te _____ op _____ beiden wonende te _____ , verleden bij aankoopakte van 21.10.2010, door notaris _____ te _____

Te _____ in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 1 oktober 2018 (St. 9, 81-86, 87) door _____ ,

2. als verhuurder een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____ en _____ ,

In het pand gelegen te _____ , kadastraal gekend als _____ eigendom van _____ , geboren te _____ op _____ en _____ , geboren te _____ op _____ , beiden wonende te _____ , verleden bij aankoopakte van 21.10.2010, door notaris _____ te _____

Te _____ in de periode van 1 november 2017 tot en met 1 november 2018 (St. 9, 88-93) door _____

(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 **13.700 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 tenlastelegging A.1.: gedurende de periode van 01.10.2017 tot en met 01.07.2018 of 10 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 650,00 euro = 6.500,00 euro

-huuropbrengst tenlastelegging A.2.: gedurende de periode van 01.11.2017 tot en met 01.11.2018 of 12 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = 7.200,00 euro

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd op 20 september 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 6 december 2021.

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

Beklaagden waren niet aanwezig op de zitting en lieten zich evenmin vertegenwoordigen alhoewel zij rechtsgeldig werden gedagvaard. Zij lieten aldus verstek.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

Beklaagden zijn samen eigenaar van het pand in de _____ in _____ dat drie woningen omvat, namelijk op elke bouwlaag 1. Op 13 september 2010 werd de woning 1 op het gelijkvloers en de woning 11 op de eerste verdieping reeds ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Wegens een vermoeden van misdrijf bij de stad _____, ging een wooninspecteur op 25 oktober 2018 langs in dit pand.

Het gebouw had een totaal van 24 strafpunten. In de achterbouw was er een ernstig veiligheidsrisico omdat er delen van het dak en de plafond naar beneden waren gekomen.

Er waren verschillende elektriciteitsproblemen: niet afgeschermd bedrading, niet conforme aftakking, schakelaar zonder afdekplaat, loszittende stopcontacten, vocht in de nabijheid van stopcontact, stopcontacten voor wasmachine te dicht bij douche, aardingspen zonder aardelektrode. Daarnaast was er een gebrekkige afwerking, geen leuning aan de trap naar de tweede verdieping, geen slot en een gat in de kelderdeur.

Woning 1 werd gehuurd door _____ voor 650 euro per maand. Ze woonden er met zes personen terwijl de bezettingsnorm drie personen was. Er waren in totaal 113 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar. Er was onder meer veel vochtschade en schimmel in plafond, buitenmuren, vloeren, binnenwanden. De gaswandketel was stuk waardoor er geen warm water was en geen verwarming. In de woonkamer was er geen raam en dus geen natuurlijk licht of verluchting. Er waren geen rookmelders en de keldertrap was gevaarlijk. De huurder verklaarde dat de problemen er al bij het begin van de huur in oktober 2017 waren. Er werd betaald tot juli 2018. Dan hadden ze niet meer betaald omdat de gebreken te erg waren.

Woning 11 werd gehuurd door _____ voor 600 euro per maand. De woning had in totaal 56 strafpunten en was ongeschikt. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de woning tevens onbewoonbaar. De woning was geschikt voor drie personen maar werd bewoond door vier personen sinds november 2017. De woning was aldus onaangepast. Er werd onder meer vastgesteld dat er schimmel was aan het raam van de badkamer, barsten in het plafond van de badkamer, slechte afwerking van de dekvloer, geen warm water, keldertrap gevaarlijk, sifon kapot, dampkap stuk, geen borstwering.

De huurder verklaarde dat er al van in het begin muizen waren. Ook was er een probleem met de verwarming. Er waren al mensen langs gekomen om te herstellen, maar het was nog niet hersteld. Ook viel de elektriciteit soms uit. De deur aan de straat sloot niet. De eigenaars kenden de problemen.

Woning 21 op de tweede verdieping kon niet worden bezocht.

Bij brief van 17 december 2018 werd een herstelvordering ingeleid door de wooninspecteur.

Op 14 januari 2019 werd eerste beklagde verhoord. Ze verklaarde dat ze het pand hadden aangekocht van vrienden en de problemen hadden onderschat. Hun lening voor de verbouwingen bleek al snel onvoldoende waardoor de werken aansleepten. De woning was goed tot _____ er kwam wonen. Er was vocht omwille van slechte verluchting en water laten lopen. De keuken werd afgebroken. Er werden volle vuilniszakken achtergelaten waardoor er muizen kwamen. Hierdoor kwamen er klachten van de huurster op de eerste verdieping. Nu was _____ verhuisd. _____ had niet altijd betaald. Ze dacht dat _____ de woning opzettelijk stuk had gemaakt om een sociale woning te kunnen krijgen.

In 2016 was de tweede verdieping klaar voor verhuur. Iemand van een immobielkantoor had gezegd dat het in orde was. De tweede verdieping had altijd leeg gestaan. Ze hadden nooit malafide bedoelingen gehad. Ze gingen alles herstellen

Tweede beklagde verklaarde op 14 januari 2019 dat ze bij aankoop ervan in 2012 op de hoogte waren dat het pand niet in orde was. In 2014 kregen ze een vergunning voor drie appartementen. Daarna hadden ze de werken geleidelijk uitgevoerd tot 2016. De appartementen waren niet gelijk klaar en werden pas verhuurd wanneer ze klaar waren. Het probleem met de huurder was dat ze beschadigingen aanbracht aan de woning. Zij was vaak op reis en haar dochter wist niet hoe ze het appartement moest onderhouden. Deze huurders waren in oktober vertrokken. huurde de woning op de eerste verdieping van 1 november 2017 tot oktober 2018. De huur werd correct betaald. De huurder had soms klachten over geurhinder van de vuilniszakken van de huurster van de gelijkvloers. Over de woning waren er geen klachten, behalve één keer over de verwarming. Die had hij dan hersteld. Hij en zijn vrouw deden de verhuring samen.

De wooninspectie werd op 9 augustus 2019 gecontacteerd door de advocaat van beklagden dat er reeds voor 20.000 euro kosten werden gedaan. De werken zouden duren tot eind september 2019.

Beklaagden werden uitgenodigd voor herverhoor op 20 december 2019 maar gingen hier niet op in.

Op 9 januari 2020 werd eerste beklagde opgebeld. Ze zei dat er nog werken aan de gang waren. Er waren geen nieuwe huurders.

In augustus 2020 was er nog steeds geen melding van herstel. Beklaagden reageerden niet op het schrijven van de wooninspectie.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van twee ongeschikte en onbewoonbare woningen in het pand in de in namelijk de verhuur aan van 1 oktober 2017 tot en met 1 oktober 2018 en aan van 1 november 2017 tot en met 1 november 2018.

De enige tenlastelegging A heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van woningen of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1) De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

B

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld 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.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *“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 zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.”*

De wooninspectie stelde in het gebouw gebreken vast die een ernstig veiligheidsrisico met zich meebrachten. Zowel woning 1 als woning 11 waren ongeschikt en onbewoonbaar gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's en bovendien waren de woningen overbewoond. In beide woningen waren er ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II (geen warm water, geen borstwering, niet afgeschermd draden, elektrocutiegevaar, geen rookmelders).

De ten laste gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

2.

Gelet op de vaststelling van vele ernstige gebreken op 25 oktober 2018 door de wooninspecteur, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagden twee woningen verhuurden die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, niet conform en overbewoond waren.

De vaststellingen van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel (stuk 2). Dit bewijs wordt door beklaagden niet geleverd. Beklaagden stelden in hun verhoren dat zij voor bepaalde gebreken niet verantwoordelijk zijn, maar dat de huurster beschadigingen aanbracht.

|



De vaststellingen wijzen echter op gebreken die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen en bovendien reeds overwegend aanwezig waren bij het begin van de verhuring: geen raam of mogelijkheid tot verluchting in de woonkamer van woning 1, geen leuning aan de trap naar de tweede verdieping, defecte gaswandketel, geen rookmelders, gevaarlijke keldertrap, niet afgeschermd bedrading, stopcontacten te dicht bij de douche, aardingspen zonder aardelektrode, geen warm water in woning 11, geen borstwering. Ook wat de ernstige vochtschade en schimmelvorming betreft mochten de beklagden niet wachten tot de huurders hen daarvan in kennis stelden. De foto's van de vaststellingen van de wooninspecteur tonen duidelijk aan dat dit een toestand was die de beklagden moest bekend zijn. Bovendien waren de woning overbewoond.

Het ten laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet als moreel element. Hiervoor volstaat bewust en vrijwillig handelen. 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 beklagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Dat beklagden te goeder trouw zouden zijn geweest is derhalve niet relevant.

De tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn voor de rechtbank bewezen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt voor beklagden overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagden zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagden ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Door twee woningen te verhuren die overbewoond en niet conform waren brachten beklagden de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar en stelden zij hun eigen financieel belang voorop.

3.

Eerste beklagde is 57 jaar oud en heeft nog een blanco strafregister.

Tweede beklagde is 58 jaar oud en werd reeds éénmaal veroordeeld voor verkeersinbreuken.

Gelet op het feit dat de woningen nog niet hersteld zijn, zijn de hierna bepaalde geldboetes passend en noodzakelijk om beklaagden te wijzen op de ernst van de feiten. Bij het bepalen van de hoogte van de geldboetes houdt de rechtbank in het voordeel van beklaagden rekening met de gunstige strafverledens van beklaagden.

3.4 Verbeurdverklaring

Het bewezen misdrijf heeft voor beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zouden blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

De vermogensvoordelen werden door de wooninspectie begroot op 13.700 euro, namelijk de ontvangen huurprijs voor de twee woningen in de ten laste gelegde periodes. Huurster verklaarde inderdaad dat zij slechts tot juli 2018 huur betaalde. Dit zijn echter slechts negen maanden in plaats van tien. De ontvangen huur voor woning 1 bedraagt aldus 5.850 euro. De huurders van woning 11 betaalden 12 maanden lang de huurprijs van 600 euro per maand. Dit maakt een totaal uit van 7.200 euro. De ontvangen vermogensvoordelen bedragen 13.050 euro.

Gelet op het verstek van beklaagden heeft de rechtbank geen aanwijzingen dat dit een onredelijk zware straf zou uitmaken voor beklaagden. De rechtbank zal dit bedrag verbeurdverklaring (elke beklagde de helft).

4. HERSTEL

Voor de twee woningen in het pand in de _____ in _____ wordt terecht het principieel herstel gevorderd, namelijk het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat de woningen conform zijn aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021. Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagden krijgen een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis. Een hersteltermijn van twaalf maanden is voldoende.

|

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagden er toe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hier toe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

en stelden zich burgerlijke partij lastens beklaagden. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

huurde woning 11 van beklaagden en woonde er samen met haar drie meerderjarige zonen van 1 november 2017 tot en met 31 oktober 2018.

De burgerlijke partijen vorderen de terugbetaling van alle betaalde huurgelden (7.200 euro) gelet op het totaal afwezige huurgenot. Daarnaast vorderen zij 625 euro voor administratiekosten en verhuiskosten.

Daarnaast vorderen zij een morele schadevergoeding van 500 euro per persoon.

2.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklagt, niet was gesteld. Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Vermits beklagden verstek laten, moet de rechtbank enkel nagaan of de vordering van deze burgerlijke partij de openbare orde raakt (cfr. artikel 806 Ger. Wb.).

Van openbare orde is datgene wat de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raakt of wat in het privaatrecht de juridische grondslagen bepaalt waarop de economische of morele orde van de maatschappij berust.

De vorderingen raken de openbare orde niet en worden bijgevolg integraal toegekend, te vermeerderen met intresten zoals nader te bepalen in het dispositief.

De burgerlijke partijen hebben samen recht op een minimumrechtsplegingsvergoeding van 650 euro.

Het hiervoor verbeurdverklarde bedrag van 13.050 euro is gedeeltelijk het equivalent van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partijen, in de zin van artikel 43bis, tweede lid, van het Strafwetboek, namelijk de betaalde huurgelden van 7.200 euro. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek moet van het verbeurdverklarde bedrag een bedrag van 7.200 euro worden toegewezen aan de burgerlijke partij

3.

Omdat de door beklagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafdading, art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66, 79, 80;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

BESLISSING

De rechtbank beslist **BIJ VERSTEK** ten aanzien van beklaagden en
en **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van de eiser tot herstel en de
burgerlijke partijen,

OP STRAFGEBIED

1.

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt eerste beklagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verbeurdverklaring

De rechtbank spreekt in hoofde van eerste beklagde de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de **vermogensvoordelen** uit het bewezen misdrijf, namelijk voor een equivalent bedrag van **6.525 euro**.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van eerste beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;



- veroordeelt eerste beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **22,00 euro**.

* * *

2.

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens tweede beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verbeurdverklaring

De rechtbank spreekt in hoofde van tweede beklaagde de **bijzondere verbeurdverklaring** uit van de **vermogensvoordelen** uit het bewezen misdrijf, namelijk voor een equivalent bedrag van **6.525 euro**.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van tweede beklaagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt tweede beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt tweede beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **22,00 euro**.



* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede** **beklaagde** hoofdelijk tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **319,69 euro**, **meer de betekeningkosten van huidig vonnis**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- beveelt aan en op vordering van de wooninspecteur de woningen 1 en 11 in het pand gelegen te integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren en de overbewoning stop te zetten zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;
- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per veroordeelde per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval de woningen niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vorderingen van de burgerlijke partijen en ontvankelijk en gegrond.

|

B

- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **8.325 euro** te betalen voor de geleden materiële en morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 november 2017 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van eerste beklagde is uitgesproken, een bedrag van 3.600 euro toe aan de burgerlijke partij
- wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van tweede beklagde is uitgesproken, een bedrag van 3.600 euro toe aan de burgerlijke partij
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **500 euro** te betalen voor de geleden morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 november 2017 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **500 euro** te betalen voor de geleden morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 november 2017 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **500 euro** te betalen voor de geleden morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 november 2017 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van de burgerlijke partijen, hierin begrepen een gezamenlijke minimumrechtsplegingsvergoeding van **650 euro** te betalen.
- houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

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

|

en laatste blad

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **DRIE JANUARI TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van , substituut Procureur des Konings,
Met bijstand van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie.
Dendermonde, de **04 JAN. 2022**
De griffier-~~hoofd van dienst~~,



afg. griffier