



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 1365
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 6 mei 2025
Naam van de opposant
Systeemnummer parket 25G133 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.100100/2023

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

Vonnis op verzet

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de eiser tot herstel:

WOONINSPECTEUR

met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester
meester beiden advocaat te

loco

tegen:

RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
woonstkeuze doende bij zijn raadsman meester

met kantoor te

opposant, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

die verzet heeft aangetekend tegen het vonnis deze rechtbank en kamer van **7 januari 2025**,
(vonnisnumme betichtenummer waarbij geoordeeld werd als volgt:

“De rechtbank:

bij verstek ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en B bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en
B:

*tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.*

*Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een
gevangenisstraf van 3 maanden.*

*Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **500,00 EUR**, zijnde
de vermogensvoordelen.*

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 348,88 EUR, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

Woonherstel

Beveelt om aan het pand gelegen te

kadastraal gekend als wegens de stedenbouwkundige inbreuken, een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is), steeds overeenkomstig de bepalingen van de VCRO (art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen); en in geval van gewijzigde bestemming de woning(en) conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen) en zonder dat er overbewoning is, en dit onder verbeurte van een **dwangsom van 150,00 EUR** 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 **10 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 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 om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijven 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.

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan."

UIT HOOFDE VAN DE TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van de huwgemeenschap
geboren wonende te
en geborer wonende
, verleden bij aankoopakte d.d. 22.10.2020 door
notaris ti

1 Een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare) kamer te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 september 2022 tot en met 8 februari 2023 (St. 118 en st. 119)

2 Een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare) kamer te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 november 2022 tot en met 12 januari 2023 (St. 9 en St. 88)

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden,

hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van de huwgemeenschap
geboren te wonende te
en geboren wonende
te verleden bij aankoopakte d.d. 22.10.2020 door
notaris te

Het pand dat gekend is als eengezinswoning te hebben gewijzigd naar een meergezinswoning door het aantal woongelegenheden te hebben gewijzigd van 1 naar 2

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te in de periode van 22 oktober 2020 tot en met 12 januari 2023 (aankoop woning en vaststellen WI)

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 500 euro

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 A2 (st. 9)

PROCEDURE

De akte van verzet werd betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder met
standplaats te d.d. 21 januari 2025, aan de procureur des Konings
te Gent, er sprekende met substituut-procureur des Konings en bij afzonderlijk
exploit aangezegd aan de eiser tot herstel.

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

De rechtbank voegde de beslissing omtrent de ontvankelijkheid van het verzet bij de grond van de zaak.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

VOORAFGAAND

De rechtbank stelt vast dat het door opposant aangetekende verzet ontvankelijk is en er geen redenen voorhanden zijn om dit verzet ongedaan te verklaren.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

De opposant is samen met zijn echtgenote de eigenaar van de woning gelegen te

Op 13 december 2022 lichtte de Vlaamse wooninspectie in van een vermoeden van verhuring van het pand terwijl het niet zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Er zouden in het verouderde en verwaarloosde pand personen in erbarmelijke omstandigheden wonen.

Gelet op deze melding voerde de wooninspectie op 12 januari 2023 een controle uit in het pand. Voor het gebouw werden 1 klein gebrek in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III vastgesteld.

Kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (5 kleine gebreken in categorie I, 29 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren). Deze kamer werd bewoond door die niet aanwezig was tijdens de inspectie.

Kamer werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (5 kleine gebreken in categorie I, 28 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren). Deze kamer werd bewoond door Hij verklaarde een huurcontract te hebben afgesloten op 1 november 2022 met een maandelijkse huurprijs van 500 EUR. Hij betaalde geen huurwaarborg, hij betaalde nog maar één maand huur.

De gemeenschappelijke keuken, badkamers en toiletten werden telkenmale niet conform bevonden. Foto's van deze technische vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

Er werd tevens vastgesteld dat de woning opgesplitst werd zonder omgevingsvergunning. Het pand is stedenbouwkundig gekend als een eengezinswoning.

Op 3 februari 2023 werd de herstellvordering bij het parket ingeleid.

De opposant werd verhoord op 9 maart 2023. Hij verklaarde de eigenaar van het pand te zijn sedert eind 2020-begin 2021. Hij is feitelijk gescheiden van Hij kocht het pand leegstaand en in dezelfde staat zoals het bevonden werd. Hij had de intentie om van dit pand een klein hotel te maken en zag het als een investering. Door diverse tegenslagen waaronder een brand in de pizzeria die hij uitbaatte en COVID kon hij dit project niet starten. Hij besloot om er zelf te gaan wonen en renovatiewerken uit te voeren. Hij mocht er evenwel niet gaan wonen van de wijkagent wegens de staat van het pand. Hii heeft er nooit gewoond. Een dakloze illegaal heeft er ongeveer een maand gewoond. is de werknemer van een vriend van hem en heeft er ook verbleven. Hij stelde een pro forma contract met deze persoon op zodat die zich bij kon aanmelden. Er werd geen prijs afgesproken. Die persoon verbleef er van september 2022 tot begin februari 2023.

verbleef eerst in een asielcentrum en kwam in terecht om er te werken. Hij liet die persoon toe om in het pand te verblijven omdat die dat vroeg. Hij heeft hem gezegd dat hij voorzichtig diende te zijn met de elektriciteit. Die persoon heeft geen huur betaald, het contract voorzag wel een bedrag van 500 EUR. In ruil voor niet-betaling van de huur vroeg hij aan deze persoon om een oogje in het zeil te houden in het pand.

De drie personen die er verbleven hebben, hebben ervoor gekozen om daar gratis te verblijven. Ze wisten hoe de staat van het pand was toen ze erin trokken. Hij heeft geen klachten gekregen. Ze verbleven er tijdelijk tot ze iets anders hadden gevonden. Hij was er zich niet bewust van dat er gevaarlijke gebreken aanwezig waren met ernstige risico's voor de bewoners. Hij heeft op het ogenblik van zijn verhoor nog geen stappen ondernomen om de vastgestelde gebreken te herstellen. Hij zou informatie inwinnen om te zien hoe hij het kan oplossen en zal het pand als eengezinswoning herstellen.

De wooninspecteur ontving van de opposant geen melding van herstel.

De opposant werd vervolgens tweemaal per aangetekende brief aangemaand om de wooninspectie in te lichten over de stand van zaken van de uitvoering van de herstellvordering. De beklaagde reageerde ook daarop niet.

Op 21 maart 2024 ontving de wooninspectie een mail van de politie waarin gemeld werd dat er geen aanpassingswerken gebeurden en er opnieuw een aanvraag tot woonstverandering voor dit pand werd ingediend, zijnde door de echtgenote van de opposant. Er was een vermoeden dat dit was om de belasting op leegstand te vermijden.

1. Bespreking

Voorafgaand

De verdediging van de opposant stelt in conclusies dat de huiszoeking uitgevoerd door de wooninspecteur op 12 januari 2023 onregelmatig zou zijn verlopen en dit op grond van de overwegingen zoals ontwikkeld in zijn conclusies op pagina 4 – 7. Gelet het onregelmatig verkregen bewijs zou de vrijspraak van de opposant zich opdringen.

De rechtbank volgt dit niet.

Het openbaar ministerie heeft op de zitting van 1 april 2025 een stuk neergelegd waaruit blijkt dat wooninspecteur Wooninspectie op 6 januari 2023 een e-mail verstuurde naar de politie met de melding dat er met de huurder afgesproken werd om volgende week donderdag een onderzoek te verrichten. De huurder ging daarmee akkoord en zou thuis zijn. Aangezien de huurder niet wist of de andere persoon die in het pand woonde aanwezig zou zijn, zou dan wel gezien worden of de kamer al dan niet toegankelijk was. Vervolgens werd het onderzoek gepland op 12 januari 2023 om 15uur. Eerste inspecteur bevestigde deze afspraak.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat wooninspecteur zich effectief op 12 januari 2023 om 15u30 aanbood aan het pand. Daar waar in het PV inderdaad niet verwezen wordt naar dit voorafgaand telefonisch contact met huurder blijkt evenwel uit het verloop van het onderzoek en de navolgende stukken die door het openbaar ministerie ter zitting werden neergelegd dat deze huurder wel degelijk aan de wooninspecteur de voorafgaande toestemming heeft verschaft om het gebouw te betreden alwaar vervolgens de nodige vaststellingen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verricht konden worden alsook in de privatieve delen die toegankelijk waren.

Er zijn derhalve geen redenen om de huiszoeking van 12 januari 2023 onwettig te verklaren en de daaruit verkregen bewijzen uit te sluiten.

Tenlastelegging A

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 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.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de kamers onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2 niet conform waren binnen de ten laste gelegde periode van 1 september 2022 tot en met 8 februari 2023.

De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast. Daaruit blijkt afdoende dat het om structurele gebreken gaat.

De feiten onder deze tenlasteleggingen zijn bewezen en werden ten andere door de opposant niet betwist in zijn verhoor.

Ook in ondergeschikte orde werd door de verdediging van de opposant geen betwisting gevoerd.

Tenlastelegging B

Ook de feiten onder deze tenlastelegging zijn afdoende bewezen gelet op de strafinformatie en het verhoor van de opposant waarin hij verklaarde het gebouw opnieuw de bestemming van een eengezinswoning te zullen geven, hetgeen de vergunde toestand betreft.

Ook in ondergeschikte orde werd door de verdediging van de opposant op de zitting geen betwisting gevoerd.

3. Straftoemeting

De bestraffing

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

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

De opposant heeft zich tevens schuldig gemaakt aan een stedenbouwkundige inbreuk. Hij getuigt van een gebrek aan respect voor regels geldend in onze maatschappij.

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 beklagde 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 rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van de opposant.

De opposant liep in het verleden verschillende veroordelingen van de politierechtbank op en verkreeg op 6 februari 2015 van de correctionele rechtbank van Brussel de gunst van de opschorting wegens faillissementsmisdrijven. De opposant blijkt uit deze verkregen kans geen afdoende lessen te hebben getrokken. Uit de verklaring van de opposant blijkt hij werkzaam te zijn als tolk.

De verdediging van de opposant legde op de zitting van 1 april 2025 een e-mail van de opposant van 27 maart 2025 als (enig) stuk neer. Daaruit blijkt dat het pand ingevolge een brand bij het naburig pand onbewoonbaar was geworden en ingevolge problemen met de brandverzekeraar er niet onmiddellijk een vergoeding volgde. Door financiële problemen kon het pand niet gerenoveerd worden met eigen middelen. In die periode heeft hij uit menselijke solidariteit onderdak geboden aan twee mensen in dit pand zonder dat er sprake was van commerciële verhuur. Hij ontving geen huurgeld.

Op de zitting van 1 april 2025 stelde de verdediging van de opposant nog dat de opposant ernstig ziek zou zijn en verzocht de rechtbank daarmee rekening te houden bij het bepalen van de strafmaat.

De rechtbank stelt vast noch tijdens het opsporingsonderzoek noch terloops de verzetprocedure enig stuk werd voorgelegd omtrent de brand van het naastgelegen pand en de daaruit ontstane schade aan het pand van de opposant en de financiële problematiek. Er werd tevens geen stuk voorgelegd omtrent de aangehaalde ernstige zieke toestand van de opposant.

De rechtbank stelt verder vast dat de vastgestelde gebreken aan de in de dagvaarding geviseerde pand wijzen op structurele tekortkomingen waaronder de aantasting van de houten dakstructuur, losliggende gasleidingen, ernstige verwerking van het buitenschrijnwerk,

loshangende leuning van de trap, risico op CO-vergiftiging,... Los van de onderliggende reden van deze algemeen slechte staat van het pand was het voor de opposant derhalve in geen enkel geval toegestaan om dit pand aan mensen te verhuren of ter beschikking te stellen.

Gelet op deze vaststellingen en gelet op het feit dat de opposant in het verleden reeds de gunst van de opschorting verkreeg en hij daaruit geen afdoende lessen heeft getrokken, gaat de rechtbank niet op de vraag van de opposant om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Deze gunst zou hem niet afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen wijzen en bovendien een verkeerd maatschappelijk signaal vormen.

De verdediging van de opposant werpt verder nog op dat de redelijke termijn geschonden is. nu er twintig maanden verstreken tussen het verhoor van de opposant (3 februari 2023) en de dagvaarding. Er zou tevens een jaar verstreken zijn tussen de mail van het parket aan het Vlaams Woonagentschap dd. 12 oktober 2023 waarbij men liet weten tot dagvaarding van de opposant te zullen overgaan en de betekening van de dagvaarding op 3 september 2024.

De rechtbank stelt vast dat er inderdaad een zekere schending van de redelijke termijn is maar geen zeer zwaarwichtige miskenning. De rechtbank zal daarmee rekening houden bij het bepalen van de strafmaat in die zin dat een groot deel van de opgelegde geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging kan opgelegd worden.

De verdediging van de opposant maakt het verder niet aannemelijk dat er redenen voorhanden zijn om in toepassing van artikel 195 Sv een geldboete op te leggen beneden het wettelijk minimum. Er worden immers geen stukken voorgelegd omtrent de opgeworpen benarde financiële toestand in hoofde van de opposant.

De hierna bepaalde effectieve geldboete is doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

De opposant moet een wettelijk verplichte 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.

De opposant moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 24 euro.

De opposant 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 58,90 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van 500,00 euro lastens de opposant.

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de opposant in ieder geval rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven heeft verkregen.

Het is daarbij niet van belang dat de huurder zich geen burgerlijke partij heeft gesteld. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordeel betreft immers een bijkomende sanctie om de opposant aan te tonen dat het plegen van misdrijven niet kan lonen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat de veroordeelde in het bezit gelaten wordt van de voordelen of winsten die hij uit een misdrijf haalt. 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 van het bedrag van 500,00 euro dringt zich op.

WOONHERSTEL

Op 31 januari 2023 vorderde de wooninspecteur het herstel voor het pand aan

Op de zitting van 1 april 2025 alsook uit de conclusies van de opposant is gebleken dat het herstel op heden nog steeds niet is uitgevoerd. Het herstel dient dan ook nog steeds te worden opgelegd.

De wooninspecteur heeft ook in haar vordering volhard op de zitting van 1 april 2025.

De wooninspecteur vorderde om ofwel het 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.

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.

Artikel 3.43. VCW2021 bepaalt dat:

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.

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 gelet op de neergelegde conclusie van de wooninspecteur.

De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

De opposant 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).

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 beklaagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

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

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de opposant 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 opposant gepleegde feiten.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 187, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

art. 1 (§1, 2^e en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK:

op **TEGENSPRAAK** en op **VERZET** ten aanzien van

Verklaart het verzet **ontvankelijk**.

Beschouwt de veroordelingen op strafrechtelijk gebied uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer d.d. **7 JANUARI 2025** voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde:

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en B bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en B:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **2.000,00 EUR**, zijnde 250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **500,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand

- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op **483,41 EUR**, het verstek aan de opposant te wijten zijnde.

WOONHERSTEL

Beveelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als wegens de stedenbouwkundige inbreuken, een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is), steeds overeenkomstig de bepalingen van de VCRO (art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen); en in geval van gewijzigde bestemming de woning(en) conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen) en zonder dat er overbewoning is, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150,00 EUR** 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 **10 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 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 om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijven 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.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **6 mei 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier