



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 65
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 januari 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO7572 Rolnummer
Notitienummer parket DE66.WI.100100/2023

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

Vonnis

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
, beiden advocaat te

loco meester

tegen de BEKLAAGDE(N) :

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

TENLASTELEGGING(EN)

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

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

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 _____, wonende
te _____, verleden bij aankoopakte d.d. 22.10.2020 door
notaris _____ te _____

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

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
_____ , wonende te _____
en _____, 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 woonegelegenheden 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 _____ n de periode van 22 oktober 2020 tot en met 12 januari 2023 (aankoop woning en vaststellinen 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 dagvaarding werd op 13 september 2024 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te _____. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

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. Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

Beklaagde _____ is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Feiten

De beklaagde is samen met zijn echtgenote _____
gelegen te _____

le eigenaar van de woning _____

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 beklaagde 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. Hij heeft er nooit gewoond. Een dakloze illegaal heeft er ongeveer een maand gewoond. s 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 de gemeente 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 beklaagde geen melding van herstel.

De beklaagde 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 beklaagde. Er was een vermoeden dat dit was om de belasting op leegstand te vermijden.

2. Bespreking

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 beklaagde

niet betwist in zijn verhoor.

Tenlastelegging B

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

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.

Het openbaar ministerie vorderde voor de beklaagde een geldboete van 500 EUR en de verbeurdverklaring van een bedrag van 500 EUR zoals vermeld in de dagvaarding.

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 moeten dragen en hij zijn verantwoordelijkheid moet nemen.

De beklaagde 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

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 rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van de beklaagde. De beklaagde 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 beklaagde blijkt uit deze verkregen kans geen afdoende lessen te hebben getrokken. Uit de verklaring van de beklaagde blijkt hij werkzaam te zijn als tolk.

Gelet op het verstek in hoofde van de beklaagde is de rechtbank niet ingelicht over de huidige leefomstandigheden van de beklaagde en zijn intenties naar de toekomst toe.

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

De beklaagde 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 beklaagde moet een wettelijk verplichte 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 24 euro.

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 58,90 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

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

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

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

Het kan principeel 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 de

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 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).

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 beklaagde 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 beklaagde 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, 186, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis.

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 Fateh Safaiepour 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 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 _____ tegens 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 7 januari 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