



## DE STUURLIJKE INLICHTING

Vonnisnummer / griffienummer <b>2017/ 735</b>
Notitienummer parket <b>GE66.RW.101300-14</b>
Datum van uitspraak <b>7 maart 2017</b>
Naam beklaagden

# Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent strafzaken

## Vonnis

kamer G30d – 1 rechter

Aangeboden op <b>13 MAART 2017</b>
Niet te registreren
 <b>Anja WILLEMS</b> Ea. inspecteur a.i.

### HOGER BEROEP

op 5 april 2017 door  
op 7 april 2017 door het OOI tegen

(titel.) op strafpebed.  
(titel.)

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

1439 | \_\_\_\_\_, zonder beroep, geboren te | \_\_\_\_\_  
 | \_\_\_\_\_) op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ Gent, \_\_\_\_\_ van  
 Portugese nationaliteit

**beklaagd van:**

**A.**

Bij inbreuk op artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of te hebben ter beschikking gesteld  
 namelijk

als verhuurder, in het pand gelegen te \_\_\_\_\_,  
 kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_, van \_\_\_\_\_  
 nationaliteit;

1 de ongeschikte en onbewoonbare kamer \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
 te \_\_\_\_\_ : in de periode van 03.10.2012 tot 11.08.2013

2 de ongeschikte en onbewoonbare kamer \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
 te \_\_\_\_\_ : in de periode van 01.11.2012 tot 11.08.2013

**B.**

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

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

1.de ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan

te \_\_\_\_\_ : in de periode van 01.09.2013 tot 01.09.2014

2.de ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan

te \_\_\_\_\_ : in de periode van 11.08.2013 tot 01.10.2014

3.de ongeschikte en onbewoonbare kamer : te hebben verhuurd aan De

te \_\_\_\_\_ : in de periode van 01.10.2013 tot 01.10.2014

4.de ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan

te \_\_\_\_\_ : in de periode van 11.08.2013 tot 01.09.2014

5.de ongeschikte en onbewoonbare kamer te hebben verhuurd aan Lecot

te \_\_\_\_\_ : in de periode van 01.09.2013 tot 01.09.2014

**Vermogensvoordeel : artikel 42 en 43 bis Strafwetboek**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 34.100 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 van kamer gedurende de periode 01.09.2013 tot 01.09.2014 of 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 430 euro = 5.160 euro

-huuropbrengst van kamer gedurende de periode 03.10.2012 tot 01.10.2014 of 24 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 460 euro = 11.040 euro

-huuropbrengst van kamer gedurende de periode 01.10.2013 tot 01.10.2014 of 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 420 euro = 5.040 euro

-huuropbrengst van kamer gedurende de periode 01.11.2012 tot 01.09.2014 of 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro = 7.700 euro

-huuropbrengst van kamer gedurende de periode 11.09.2013 tot 01.09.2014 of 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 430 euro = 5.160 euro

## PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Gent op 16 november 2016. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 6 december 2016.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 7 februari 2017.

2. De rechtbank nam kennis van:

- 1440
- de vordering van de burgerlijke partij , geboren te , op , wonende te ;
  - de vordering tot herstel van de gewestelijke wooninspecteur;
  - de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door J. Ameloot, substituut-procureur des Konings;
  - het verweer van de beklaagde, bijgestaan door meester Tanja Van den Bossche, advocaat te 9000 Gent, Mathias Gesweinstraat 44.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

3. De beklaagde was eigenares en verhuurster van de woning gelegen aan de [redacted] te [redacted]. De woning was onderverdeeld in 5 kamers, die afzonderlijk werden verhuurd.

Na een controle door het Agentschap Wonen werden de kamers 1 tot en met 4 op 13 augustus 2013 ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Op 8 mei 2014 voerde de wooninspecteur een controle uit in de woning. De wooninspecteur stelde vast dat de kamers niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten:

Het gebouw kreeg een totaal van 45 strafpunten.

- Kamer 1 kreeg 85 strafpunten. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Kamer 2 kreeg 75 strafpunten. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Kamer 3 kreeg 82 strafpunten. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Kamer 4 kreeg 73 strafpunten. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Kamer 5 kreeg 106 strafpunten. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende huurders werden aangetroffen:

- [redacted] woonde sinds september 2013 in kamer 1 en betaalde 430 euro huur.
- [redacted] woonde sinds oktober 2012 in kamer 2. Hij betaalde 460 euro huur.
- [redacted] woonde sinds september/oktober 2013 in kamer 3. Hij betaalde 420 euro huur.
- [redacted] woonde sinds november 2012 in kamer 4. Hij betaalde 350 euro huur.
- [redacted] woonde sinds september 2013 in kamer 5. Hij betaalde 430 euro huur.

4. Op 10 september 2014 verklaarde de beklaagde:

*"U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 08/05/2014 in de woning gelegen te*

*Ik ben alleen eigenaar sinds 2004. Ik heb het pand nooit zelf bewoond.*

*Momenteel wordt geen enkele kamer meer verhuurd. Ik wacht tot ik alle gebreken hersteld heb.*

*Op het ogenblik dat u ter plaatse kwam op 8/05/2014 waren de 5 kamers verhuurd.*

*Ik verhuurde kamer 1 (gelijkvloers verdiep - voorgevel) aan ; voor de prijs van 430 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 1 jaar. Het contract eindigt op 31/08/2014. De betaling gebeurt via de bank, soms werd de huur contant betaald. De kamer wordt bemeubeld verhuurd. Ik denk dat ze geen waarborg betaald heeft.*

*Ik verhuurde kamer 2 (gelijkvloers verdiep - achtergevel) aan ; voor de prijs van 460 €/maand, verbruik (ook telenet en extra diensten) inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 1 jaar. Het contract eindigde op 02/10/2013 maar werd met een jaar verlengd. De betaling gebeurt per overschrijving. Er werd tevens een waarborg van 800 € betaald. De kamer wordt bemeubeld verhuurd.*

*Ik verhuurde kamer 3 (1ste verdieping - voorgevel) aan ; voor de prijs van 420 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 1 jaar. De bewoning startte in september/oktober 2013. De betaling gebeurt per overschrijving. Er werd tevens een waarborg van 750 € betaald. De kamer wordt deels bemeubeld verhuurd.*

*Ik verhuurde kamer 4 (1ste verdieping - achtergevel) aan ; voor de prijs van 350 €/maand verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 1 jaar. Hij heeft daar 2 jaar gewoond. Hij betaalde voor het laatste jaar eveneens 350 €, zonder huurcontract. De bewoning startte in november 2012. De betaling gebeurt per overschrijving. Ik weet niet hoeveel borg er betaald werd. Ik moet deze eventueel nog terugbetalen. De kamer wordt bemeubeld verhuurd.*

*Ik verhuurde kamer 5 (2de verdieping - voorgevel) aan [redacted] voor de prijs van 430 €/maand, verbruik inbegrepen. Er is een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een duur van 1 jaar. De bewoning startte in september 2013. De betaling gebeurt per overschrijving. Ik weet niet of er een waarborg betaald werd. De kamer wordt bemeubeld verhuurd.*

*Toen ik het pand kocht, was het als volgt ingedeeld: Op dat ogenblik was het zoals het nu is. Ik heb geen structurele veranderingen in het pand doorgevoerd. Het enige wat ik gedaan heb is de ruimte, die een winkel geweest is, gewoon als kamer verhuurd. De kitchenette was reeds aanwezig in de kapperszaak (van 1996).*

*Daarvoor huurde ik het pand sinds 1999. Ik heb toen een winkel in verlichting uitgebaat op het volledige gelijkvloers. Er waren toen drie kamers op de verdiepingen: 2 op de eerste verdieping en 1 op de tweede verdieping, die ik sindsdien verhuur.*

*Een paar maanden nadat ik het pand huurde, werd de kamer op het gelijkvloers achteraan eveneens verhuurd.*

*Ik verhuurde toen 4 kamers.*

*De uitbating van de winkel is gestopt 1,5 jaar nadat ik het pand huurde, ik denk rond 2001. En sindsdien verhuurde ik de ruimte van de winkel, afgescheiden met een gordijn, als bijkomende kamer.*

*Voor ik het pand huurde, woonde er de kapper met zijn echtgenote in, dit tot 1997. Officieel waren er geen andere bewoners. Hij verhuurde wel al kamers zonder contract, maar hij wil dit niet bevestigen. De ingerichte kamers op de 1ste en 2de verdieping werden door hem gerealiseerd. Dit is ook te lezen in een schatting van [redacted] van 1999, waar toen al vermeld werd dat de ruimtes boven onderverhuurd werden als kamers.*

*Na aankoop heb ik geen werken uitgevoerd, ik heb de 5 kamers verder blijven verhuren.*

*U deelt mij mee dat er op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, met name het opdelen van een ééngeswoning naar een meergezinswoning met 5 entiteiten zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, ik antwoord u hierop dat dit inderdaad klopt. In de verkoopsakte staat het vermeld als eengezinswoning.*

*Ik heb ergens gelezen dat als de kamers al bestonden voor 1996, deze kamers zouden gedoogd worden.*

*Ik heb bij de stad Gent gevraagd of een regularisatie mogelijk is. Het is nog niet duidelijk of ik een vergund geacht pand heb, niettegenstaande de kamers verhuurd werden in 1996, maar ik heb*



*hier geen feitelijke bewijzen voor, maar wel door het feit dat de kapper het pand naast mij ondertussen ook gekocht heeft, een salon beneden heeft ingericht én boven tot op heden ook kamers die verhuurd worden als studentenkamer. Dit kan bevestigd worden door de dienst bevolking. De reden waarom hij het pand naast mij gekocht heeft is omdat de vroegere eigenares van mijn pand, waar hij toen woonde, die niet wou verkopen. Dus ik heb op het ogenblik dat ik begon te huren genoten van de toestand die hij gerealiseerd heeft, zijnde de ingerichte kamers.*

*U deelt me mee dat het wijzigen van het aantal woonentiteiten van 3 naar 5 zonder inrichtingswerken, tevens vergunningsplichtig is vanaf 1/05/2000.*

*Tevens wil ik benadrukken dat het verhaal ontstaan is t.g.v. een proces-verbaal n.a.v. iemand die mij verklikt heeft. De heer*

*van bouwtoezicht van de stad Gent heeft in zijn PV fouten genoteerd, hij heeft niet alle ruimtes bezocht. Hij heeft vermeld dat ik in 2008 veranderingen in het pand heb aangebracht, dat ik het pand heb omgevormd tot een meergezinswoning. In 2001 of 2002 is ook een controle geweest van de stad Gent, waar ik niet op aanwezig was, en op dat ogenblik werd vastgesteld dat er een kapperszaak was met een schoonheidssalon, terwijl ik reeds huurder ben van 1999 en ik geen kapper ben.*

*U zegt mij dat er door de burgemeester op 13/08/2013 reeds een besluit tot ongeschiktverklaring is genomen voor de kamers 1 t.e.m. 4. Ik antwoord hierop dat ik hier kennis van heb. Ik heb bij de inventaris een dossier tot vrijstelling van de heffing ingediend op basis van een renovatieschema.*

*U deelt mij mede welke de gebreken zijn die u vaststelde op 25/06/2013 op basis van de Vlaamse Wooncode.*

*(...)*

*Hierop kan ik zeggen dat er op dit ogenblik al een aantal herstellingswerken zijn uitgevoerd, die ook noodzakelijk zijn voor een eengezinswoning (de verwarming, de elektriciteit, het vochtprobleem in de kamers, ..).*

*Ik heb gisteren ook een gesprek gehad met de brandweer om alle punten te verduidelijken. U zegt me dat een positief brandweerverslag nodig is om een einde te stellen aan de gebreken.*

*Ik betreur het dat de stad Gent sinds 2011 weet dat de HRH reeds 2x een negatief advies heeft uitgebracht, in 2009 en 2011. De stad Gent heeft me niet geïnformeerd over het negatief advies en de mogelijkheden hoe ik de situatie in orde kan brengen. Zij blijven aanhoudend meedelen dat het pand dient omgevormd te worden tot een eengezinswoning. Ik voel me gestuurd van links naar rechts. De stad Gent zegt dat ik het moet oplossen met Wonen Vlaanderen, en Wonen Vlaanderen zegt dat het een bevoegdheid is van de stad Gent.*

*Ik wil duidelijke informatie van een instantie op welke manier ik het kan oplossen. U raadt mij aan een advocaat onder de hand te nemen om mij hierin te adviseren.*

*U zegt mij dat u een herstellvordering heeft ingediend bij het parket en u legt mij uit wat dit betekent, ik antwoord hierop dat ik dit document goed ontvangen heb.*

*U vraagt mij of ik of mijn partner nog eigendommen bezit. Ik antwoord : ja . Ik ben tevens eigenaar van mijn huidige woning.*

*U vraagt mij of ik deze eigendommen verhuur. Ik antwoord hierop nee.*

*U vraagt mij of ik betrokken ben in de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiliën en verhuur. Ik antwoord neen.*

*U vraagt mij of ik beschik over een energieprestatiecertificaat. Ik antwoord hierop dat dit zal veranderen na de uitvoering van de werken, maar ik zal u een kopie van het exemplaar bezorgen dat ik nu heb.*

*Ik wil betreuren wat er hier met mij aan de hand is, dat mijn huis geen krottenverhuur is, dat er zoveel krotten verhuurd worden waar niemand wakker van ligt. Ik vraag een beetje gezond verstand in de behandeling van mijn dossier en dat me de goede weg getoond wordt in het herstel dat ik moet uitvoeren. Ik wil de zaak zo goed mogelijk oplossen.*

*Ik beloof u dat ik u morgen de documenten (verkoopsakte, huurcontracten en EPC) zal bezorgen voor kopie."*

5. Bij een hercontrole op 27 augustus 2015 stelde de wooninspectie vast dat de kamers 1 tot en met 5 ondertussen voldeden aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

6. De beklaagde ging niet in op de voorgestelde minnelijke schikking van 1.000 euro.

### **Beoordeling**

7. Terecht werpt de beklaagde op dat de geïncrimineerde periode van de telastleggingen A.1 en A.2 maar kan aanvangen op het ogenblik van de controle door het Agentschap Wonen, meer bepaald 5 juni 2013.

Ten onrechte werpt de beklaagde op dat de inbreuken pas bestaan vanaf de ongeschiktverklaring. De tekortkomingen aan de kwaliteitsnormen van de Wooncode werden reeds op 5 juni 2013 vastgesteld.

8. 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 telastleggingen, zoals aangepast wat betreft de telastleggingen A.1 en A.2, zijn bewezen.

### **Straffen**

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

10. 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.

**11.** De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode).

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 o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winst oogmerk 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 schade toegebracht.

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

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

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 beklaagde heeft een ongunstig strafrechtelijk verleden.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagde de herstellvordering spontaan heeft uitgevoerd alsook met haar actuele sociale en financiële situatie.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Een deel van de geldboete kan met uitstel worden opgelegd en zal gelden als waarschuwing. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden.

### *Verbeurdverklaring vermogensvoordeel*

**12.** Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 34.100 euro.

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

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

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

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.

Het vermogensvoordeel moet echter herberekend worden rekening houdend met de aangepaste incriminatieperiodes onder A.1 en A.2 en rekening houdend met het feit dat in de huurprijs ook de kosten begrepen waren. De beklaagde kan gevolgd worden dat dit maandelijks per kamer 90 euro bedroeg.

-huuropbrengst van kamer 1 : 12 maanden x 340 euro = 4.080 euro

-huuropbrengst van kamer 2 : 14 maanden x 370 euro = 5.180 euro

-huuropbrengst van kamer 3 : 12 maanden x 330 euro = 3.960 euro

-huuropbrengst van kamer 4 : 15 maanden x 260 euro = 3.900 euro

-huuropbrengst van kamer 5 : 12 maanden x 340 euro = 4.080 euro

De verbeurdverklaring van 21.200 euro dringt zich op.

## **WOONHERSTEL**

**13.** De wooninspecteur vorderde op 19 juni 2014 het herstel.

Op 27 augustus 2015 stelde de wooninspecteur vast dat de beklaagde de nodige herstelwerken had uitgevoerd en dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

## **BURGERRECHTELIJK**

**14.** De kamer die de burgerlijke partij, **XXXXXXXXXXXX**, sinds november 2012 huurde was ongeschikt en onbewoonbaar. Hij betaalde daarvoor maandelijks 350 euro.

De burgerlijke partij vordert 1.000 euro schadevergoeding.

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 500 euro is billijk en toewijsbaar.

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

## KOSTEN

16. De beklaagde moet worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

17. 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.

18. 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 51,20 euro.

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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 100 Strafwetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

Verbeterd de dagvaarding als volgt:

"A.

(...)

1.de ongeschikte en onbewoonbare kamer 2 te hebben verhuurd aan

te [redacted] in de periode van **05.06.2013** tot 11.08.2013

2.de ongeschikte en onbewoonbare kamer 4 te hebben verhuurd aan

te [redacted] in de periode van **05.06.2013** tot 11.08.2013

(...)"

## **STRAFRECHTELIJK**

Veroordeelt [redacted] voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A.1 en A.2 (beiden zoals verbeterd), B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor **250 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 1.500 euro, van de opgelegde geldboete en voor 23 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **21.200 euro**.

## **WOONHERSTEL**

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.



## KOSTEN en BIJDRAGEN

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 **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 51,20 euro.

Veroordeelt haar tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 96,24 euro.

Laat de kosten van de dubbele dagvaarding voor het openbaar ministerie ten laste van de Staat, begroot op 28,46 euro.

## BURGERRECHTELIJK

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt | om te betalen aan de burgerlijke partij | een vergoeding van **500 euro** te vermeerderen met de vergoedende intrest vanaf 1 november 2012 tot heden, de gerechtelijke intrest vanaf heden en de kosten.

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **7 maart 2017**, bestaande uit Jan Van den Berghe, rechter en Margo Delporte, griffier, in aanwezigheid van Joyce Ameloot, substituut-procureur des Konings.



Margo Delporte



Jan Van den Berghe

Voor gelijkvormige uitgifte afgeleverd aan de afdelingsprocureur des Konings, dienstig voor **INSPECTIE RWO (afdeling inspectie)**, ten titel van bestuurlijke inlichting.



Gent,

10 APR. 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

Saskia Van Durme  
griffier

**EXPEDITIERECHT: B1**