

Griffienummer 3704 /2021
Datum van uitspraak 08 NOVEMBER 2021
Notitienummer parket
Rolnummer 20D002748

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 27 september 2021 vertegenwoordigd door mr. _____, lococo mr. _____, advocaat te _____

BURGERLIJKE PARTIJEN

▪ _____ RRN _____, wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 27 september 2021 vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____

▪ _____, RRN _____, wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 27 september 2021 vertegenwoordigd door mr _____, advocaat te _____

BEKLAAGDEN

4401 1. _____, geboren te _____ op _____, van Belgische nationaliteit, RRN: _____

Alias _____ geboren op _____

4402 2. _____ geboren te _____ op _____ van Belgische nationaliteit, RRN: _____

⇒ Ter terechtzitting van 27 september 2021 beiden vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____

1. TENLASTELEGGINGEN

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

|

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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

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

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____, en van _____, geboren te _____ op _____, beiden wonende te _____, bij aankoopakte van 16.01.1996, verleden door notaris _____;

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning 2 te hebben verhuurd aan _____ en _____

Te _____ in de periode van 1 juli 2009 tot en met 26 maart 2018 (st. 4-5, 7-8, 9, 78-80, 101-105, 133)
door _____,

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning 3 te hebben verhuurd aan _____ en _____

Te _____ in de periode van 1 november 2009 tot en met 26 maart 2018 (st. 5-6, 8, 9, 78-80, 107-112, 133)
door _____,

3 een ongeschikte en onbewoonbare woning 4 te hebben verhuurd aan _____

Te _____ in de periode van 1 februari 2017 tot en met 22 juni 2018 (st. 4, 7, 8, 133, 140-141, 142, 168-172, 186-190)
door _____,

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning 5 te hebben verhuurd aar _____

Te _____ in de periode van 15 januari 2017 tot en met 22 juni 2018 (st. 4, 7, 8, 133, 141-143, 168-172, 191)
door _____,

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning 6 te hebben verhuurd aan _____

Te _____ in de periode van 11 januari 2018 tot en met 26 maart 2018 (st. 4, 7, 9, 134)
door _____,

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning 7 te hebben verhuurd aan _____

Te _____ in de periode van 11 januari 2018 tot en met 26 maart 2018 (st. 4, 7, 9, 134)
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.

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 81.800 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 gedurende de incriminatieperiode:

- huuropbrengst tenlastelegging A.1.: 104 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro: 36.400 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.2.: 100 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro: 30.000 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.3.: 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro: 7.200 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.4.: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 6.800 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.5.: 2 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 280 euro: 560 euro
- huuropbrengst tenlastelegging A.6.: 2 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 420 euro: 840 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 10 november 2020 overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 27 september 2021

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

Partijen hebben gelet op de verschillende uitstellen van behandeling van de zaak reeds ruim de tijd gekregen om te onderhandelen over een verruimde minnelijke schikking. De rechtbank kan enkel vaststellen dat hiertoe na dagvaarding geen enkele aanzet werd genomen. De minnelijke schikking die werd voorgesteld vóór de dagvaarding bleef onbetaald.

Beklaagden werden via mail van 17 april 2020 ervan op de hoogte gebracht dat het bedrag van de minnelijke schikking niet onderhandelbaar was voor het parket. Er is geen reden voor de rechtbank om de behandeling van de zaak uit te stellen in afwachting van een akkoord. Bovendien roepen beklaagden nu reeds de overschrijding van de redelijke termijn in. De behandeling van de zaak dringt zich dan ook op.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

Beklaagden zijn eigenaar van het pand gelegen te _____, waarin zich zeven zelfstandige woningen bevinden. Het pand werd in 1996 vergund als studentenhuis met 8 studio's. Hierdoor was er geen permante bewoning toegestaan.

Op 15 mei 2014 werd woning 1 in het pand reeds ongeschikt verklaard door de burgemeester van _____

De wijkinspecteur had op 7 december 2017 vastgesteld dat er zich verschillende mensen wilden domiciliëren in een veel te kleine kamer. Het pand stond gekend als studentenhuis, maar de bewoners bleken geen studenten te zijn.

De stad _____ verzocht de wooninspectie over te gaan tot een controle van het gehele pand.

2.

Op 11 januari 2018 ging de wooninspectie over tot controle. Woning 1 was op dat moment niet bewoond en deels ontmanteld. Woningen 4, 5, 6 en 7 waren niet toegankelijk.

In woning 2 woonden er twee personen en verbleven er tijdelijk nog twee familieleden. In woning 3 woonden er twee personen, waaronder een vluchteling. In de overige woningen woonden twee vluchtelingen, een Poolse en een Belgische.

Aan het gebouw werden 42 strafpunten toegekend. Er was een probleem met de stabiliteit van het dak doordat het dak slechts gestut werd met schragen. Er was een indicatie van risico op brand of elektrocutie: een uitgebrand stopcontact, een verlengkabel met beschadigd omhulsel, een gebarsten afdekplaat van een stopcontact en het deurtje van de elektriciteitskast hing los. Er was indicatie van een risico op ontploffing of brand doordat een waterverwarmingstoetsel schade door oververhitting vertoonde. Er was geen dakisolatie en er waren niet voldoende rookmelders.

Aan woning 2 werden 82 strafpunten toegekend. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. In de badkamer stond een type B gaswandketel met een aluminium flexibel en er was te weinig permanente verluchting.

Aan woning 3 werden 126 strafpunten toegekend. Er waren ernstige vochtproblemen: insijpelend vocht, opstijgend vocht, condenserend vocht. De keukenblok was versleten en vertoonde scheuren. In de badkamer stond een type B gaswandketel met een aluminium flexibel en er was te weinig permanente verluchting. Er was een gebrek aan leuning aan de trappen en geen borstwering. De bel werkte niet. De bezettingsnorm werd overschreden.

Woning 2 werd verhuurd vanaf 1 juli 2009 voor 350 euro per maand. Woning 3 werd verhuurd vanaf 1 november 2009 voor 300 euro per maand.

Het opsplitsen van de woning en de wijziging van de hoofdfunctie was niet vergund.

3.

Bij brief van 27 februari 2018 werd een herstellvordering ingeleid bij het parket door de wooninspectie voor alle zeven de woningen. De wooninspecteur vorderde een wijziging van de bestemming of sloop.

Het college sloot zich hierbij aan op 7 mei 2018.

4.

Eerste beklagde, _____, werd verhoord op 26 maart 2018. Hij verklaarde dat hij reeds eigenaar was samen met zijn vrouw _____ sinds de jaren 80, hij dacht sinds 1983. Ze hadden nooit zelf in het pand gewoond. Hij had een vergunning bekomen voor 8 studio's. Hij had de kamers één voor één op orde gezet en verhuurd. De eerste studio werd verhuurd rond 1990. Eerst woonden er studenten, maar sommigen bleven er wonen en zetten er hun adres. Hij had daar geen bericht over gekregen van de stad dat dat niet mocht. Er waren nooit problemen. In 2014 had een bewoner een woningonderzoek aangevraagd en toen waren de problemen begonnen. Die woning was helemaal uitgewoond en hij wou ze niet herstellen. Hij had er dan een bergruimte van gemaakt. In de nasleep van dit dossier was de stad erop uit gekomen dat er mensen permanent woonden. Ze zeiden dat hij dit kon regulariseren en hij had een architect aangesproken. De architect had echter nog geen tijd gehad. Het was zijn bedoeling om het pand te laten regulariseren als meergezinswoning met verschillende studio's. Daarna zou hij alles herstellen.

Als er een woning vrijkwam, dan belde hij naar het _____. Zij bellen hem ook vaak zelf om te horen of er woningen vrij zijn.

Hij is de beheerder van het pand. Hij zoekt huurders, maakt contracten, gaat ter plaatse voor onderhoud. Zijn vrouw controleert de betalingen van de huurgelden.

Hij ontving nooit klachten van de huurders. Hij kwam ongeveer wekelijks in het gebouw.

De bewoners van woning 3 hadden de gasgeiser proberen aansteken met een lucifer. Daarom dat er tekenen van oververhitting waren.

Hij had nog verschillende eigendommen die hij verhuurde: 2 appartementen en twee woningen. In de woning waar de bakkerij is woont hij zelf.

5.

Op 22 juni 2018 werden de woningen 4 en 5 door de wooninspectie onderzocht.

Aan woning 4 werden er 59 strafpunten toegekend. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er was onder meer opstijgend vocht onder de gootsteen, schimmelvorming in de douche en de slaapkamer door condenserend vocht, een onveilige keldertrap zonder leuning en onvoldoende natuurlijk licht in de slaapkamer.

De huurder bewoonde de woning sinds 2017 voor 450 euro per maand.

Aan woning 5 werden er 79 strafpunten toegekend.

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Volgende gebreken waren onder meer aanwezig: doorhangend plafond, schimmel aan douche, onveilige keldertrap zonder leuning, geen verluchtingsmogelijkheid in badkamer en toilet. Gasgeiser type B met te dunne aluminium flexibele buis. Onderverluchting en rookgassenafvoer kwamen uit in de zolder ipv in de buitenlucht.

De huurster woonde er sinds eind januari 2017 voor 400 euro per maand. Zij was student en leefde van een leefloon. Ze had vele klachten over de woning. Ze had eens niet betaald omdat de Bulex defect was. Toen het hersteld werd had ze alle achterstallige huur betaald.

6.

De wooninspectie stelde een nieuwe herstelvordering op en leidde die in met brief van 17 juli 2018. Het college van sloot zich hierbij aan op 27 augustus 2018.

7.

Op 7 februari 2019 mailde de wooninspectie naar eerste beklagde met de vraag hoe het zat met het herstel. Via mail van 11 maart 2019 liet de architect van beklagden weten dat er overlegd werd met de stad en dat er wellicht zou moeten overgegaan worden naar een pand met vier woningen. Er zou nog een onderhoud met de brandweer volgen.

Via mail van 31 juli 2019 liet de architect weten dat de vergunningsaanvraag was ingediend. Het project betrof een verbouwing naar een meergezinswoning met drie appartementen en één studio met achterliggende garage.

Het omgevingsdossier werd goedgekeurd door het college op 16 december 2019.

8.

Bij brief van 21 februari 2020 werd aan een minnelijke schikking voorgesteld van 15.000 euro te betalen voor 6 april 2020. Deze werd niet betaald. Eerste beklagde stuurde wel een mail op 27 maart 2020 met de vraag of er een overleg kon plaatsvinden over deze minnelijke schikking. Hij wou de zaak graag afhandelen via een administratieve boete, maar wou op die manier een mildere financiële benadering bekomen. Aangezien beklagde geen antwoord ontving, vroeg hij nogmaals naar een reactie via mail van 1 april 2020.

Bij brief van 16 juli 2020 vroeg de raadsman van beklagde aan het parket om het strafdossier te mogen inkijken om beklagde te kunnen adviseren omtrent de minnelijke schikking.

Op 8 oktober 2020 werd bevel tot dagvaarding gegeven

9.

Op de inleidingszitting van 7 december 2020 werden conclusietermijnen bepaald op vraag van de verdediging. Op de zitting van 8 maart 2021 werd de behandeling van de zaak een laatste maal uitgesteld omdat beklagden stelden dat de werken in april zouden beginnen en zij dit graag aan de rechtbank wilden tonen.

10.

Op 17 juni 2021 ontving de wooninspectie een mail van de architect

Hij meldde dat de plannen nog werden gewijzigd en er daarom een nieuwe vergunning werd aangevraagd. Deze vergunning werd bekomen op 10 augustus 2021. De ontmantelingswerken waren reeds begonnen. Eind september 2021 zouden de structurele werken beginnen zoals het vernieuwen van het dak.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van zes woningen (woning 2 tot en met woning 7) die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen tussen 1 november 2009 en 27 maart 2018.

De enige tenlastelegging (A.1 tot en met A.6) 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 een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet 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.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, eerste 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 inbreuken 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.”*

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken van zijn de categorie II of III.

Bij de vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken woningen opgesomd in de enige tenlastelegging betrof het telkens ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De woningen waren tevens onbewoonbaar en ongeschikt wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt. De meeste gebreken waren tevens van die aard dat zij reeds lange tijd, minstens vanaf het begin van de respectievelijke incriminatieperiodes, moeten aanwezig geweest zijn.

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

2.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen die beklaagden verhuurden, manifest niet voldeden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen. Deze vaststellingen worden op zich ook niet betwist door beklaagden.

Beklaagden mochten de woningen in die omstandigheden niet verhuren, zelfs indien het daarop aandrang. Dit ontsloeg hun niet van de verplichting de woning pas te verhuren wanneer deze beantwoordde aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Het is niet omdat het aandrangt onderdak te willen geven, dat aan de woonkwaliteitsvereisten niet moet voldaan zijn.

Ook doet het niet ter zake dat de woningen met medeweten van de stad werden bewoond gelet op het feit dat de bewoners er zich konden inschrijven en hun domicilie konden plaatsen. Het afleveren van attesten van woonst houdt enkel de vaststelling in dat een bepaald pand wordt bewoond, maar niet dat bewoning is toegelaten, laat staan dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals vereist door de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen.

De belasting op de leegstand en verkrotting wordt geheven op grond van een ander feit, namelijk de verloedering die een leegstaand en/of verkrot gebouw voor de leefomgeving meebrengt.

3.

Nu beide beklaagden bij de verhuring betrokken waren en eigenaar zijn van het pand en wetens en wilens woningen verhuurden die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen, staat de schuld van beide beklaagden aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A 6 vast.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt voor beklaagden overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A 6 samen.

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 beklaagden 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 beklaagden 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. Het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen brengen risico's mee op het vlak van veiligheid en gezondheid van de bewoners. Met het verhuren van de woningen deden beklaagden ook aan oneerlijke concurrentie ten aanzien van verhuurders die wel de nodige inspanningen en investeringen doen.

3.

De rechtbank merkt geen onverantwoorde lange stilstanden op in het verloop van de strafprocedure die niet te wijten zijn aan beklaagden. Beklaagden kregen de kans om tot herstel over te gaan, maar draalden bij de aanvraag en uitvoering van de vergunning. Nadat duidelijk werd dat zij niet zouden overgaan tot betaling van de minnelijke schikking werd snel overgegaan tot dagvaarding. De behandeling voor de rechtbank liep enkel vertraging op op vraag van beklaagden zelf die ook op de laatste zitting nog om een uitstel verzochten. De redelijke termijn in strafzaken is niet geschonden.

Eerste beklaagde, _____, is 75 jaar oud. Hij werd reeds tweemaal veroordeeld door het hof van beroep in Gent. In 1985 werd hij veroordeeld omwille van inbreuken op douane en accijnzen tot een gevangenisstraf van 2 jaar en zes maanden. In 2003 werd hij veroordeeld tot een gevangenisstraf van 2 jaar met uitstel behalve de voorlopige hechtenis wegens het bijdragen om het binnenkomen van een vreemdeling in het rijk toe te laten.

Tweede beklaagde, _____, is 73 jaar oud en heeft nog een blanco strafregister.

De hierna bepaalde geldboetes zijn passend en noodzakelijk om beklaagden de ernst van de feiten te doen inzien en hen te weerhouden van recidive. Gelet op het nog blanco strafregister van tweede beklaagde, zal de rechtbank tweede beklaagde de gunst van het uitstel toekennen. Zij moet weten dat dit uitstel kan worden herroepen indien zij nieuwe misdrijven pleegt.

3.4 Verbeurdverklaring

Het bewezen misdrijf heeft voor beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die door het openbaar ministerie correct werden begroot.

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 uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank wel tot gevolg dat beklaagden zouden worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van elke beklaagde tot 10.000 euro.

4. HERSTEL

1.

Wat het herstel betreft, voert de verdediging aan dat de werken stilliggen doordat een hartstilstand zou gehad hebben zou nu in revalidatie zitten.

Er wordt een mail voorgelegd van 24 september 2021 waaruit blijkt dat de dakwerker hopeloos achter zit met zijn lopende opdrachten door een te kort aan materialen die niet worden geleverd.

Het pand zou onbewoond zijn. Er zouden al veel binnenwerken gedaan zijn die niet vergund zijn.

2.

Beklaagden tonen niet aan en voeren ook niet aan dat de woningen hersteld zijn. De herstellvordering van de wooninspecteur is aldus actueel en noodzakelijk.

De wooninspecteur wijst er terecht op dat er geen vergunning was toegekend om het pand op te splitsen in zes verschillende woonentiteiten. De wooninspecteur vordert bijgevolg de herbestemming of de sloop. Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan.

Deze herstellvordering verhindert evenwel niet dat beklaagden een stedenbouwkundige vergunning bekomen én uitvoeren waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te bevelen wegvalt. In dat geval dienen beklaagden de opgelegde herstellmaatregel uit te voeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en alle gebreken aan het onroerend goed weggewerkt zijn zodat de woning conform is en eventuele overbewoning beëindigd wordt.

3.

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 twintig maanden is voldoende en houdt rekening met de moeilijkheden om werken uit te laten voeren in de nasleep van corona en houdt ook rekening met de gezondheidsproblemen van

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

De lange tijd waarin beklagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe 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 beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

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

De rechtbank zal het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren nu het pand op dit moment niet bewoond is.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

en stelden zich burgerlijke partij lastens beklagden. Deze vorderingen zijn tijdig en regelmatig. Ze zijn ontvankelijk.

was de huurder van de woning nummer 7 (tenlastelegging A.6). Zij vordert een uitbreiding van de incriminatieperiode, namelijk van 22 augustus 2017 tot 28 augustus 2018. Zij vordert een terugbetaling van een deel van de huur, namelijk van 75 % van de betaalde huurprijs van 420 euro per maand, dit is 3.780 euro. Ondergeschikt vordert zij een schadevergoeding van 787,50 euro op basis van de incriminatieperiode opgenomen in de dagvaarding. Zij begroot haar morele schade op 1.000 euro.

Zij vordert een vergoeding van 500 euro voor verhuiskosten, administratiekosten en achternageloop. Daarnaast vordert zij interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro.

was de huurder van de woning nummer 5 (tenlastelegging A.4). Zij vordert de terugbetaling van een deel van de huurgelden, namelijk van 75 % van de betaalde huurprijs van 400 euro per maand, dit is 5.800 euro. Zij begroot haar morele schade op 500 euro. Zij vordert een vergoeding van 500 euro voor verhuiskosten. Daarnaast vordert zij interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro.

Beklaagden vragen de vorderingen af te wijzen omdat beklagden zelf kozen voor de bewoning.

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.

De rechtbank zal de incriminatieperiodes niet uitbreiden. Beklaagden worden hiervoor thans niet vervolgd.

Voor de rechtbank is bewezen dat de burgerlijke partijen materiële en morele schade ondervonden door de bewezen misdrijven van de tenlasteleggingen A.4 en A.6. Dat zij initieel akkoord gingen met de huur via het doet hieraan geen afbreuk. Zij hadden op dat moment wellicht geen andere keuze.

De burgerlijke partijen hebben ondanks de talrijke gebreken toch enig huurgenot gehad. De rechtbank bepaalt dit op 50 % rekening houdend met de ernst van de gebreken en de hoogte van de huurgelden. De rechtbank begroot de morele schade in billijkheid op 400 euro voor en op 200 euro voor . De burgerlijke partijen dienden door het misdrijf sneller te verhuizen en hadden ook extra kosten voor administratie en achternageloop. De rechtbank bepaalt deze schade in billijkheid op 250 euro voor elk van hen.

heeft recht op een schadevergoeding van $420 \times 3 = 1260 : 2 = 630$ euro + 200 euro + 250 euro = 1.080 euro, vermeerderd met interesten vanaf de gemiddelde datum van 18 februari 2018.

|

heeft recht op een schadevergoeding van $400 \times 18 = 7.200 : 2 = 3.600$ euro + 400 euro + 250 euro = 4.250 euro, vermeerderd met interesten vanaf de gemiddelde datum van 1 oktober 2017.

De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding aan de hand van de toegekende bedragen nu het gevorderde kennelijk overdreven was.

De hiervoor verbeurdverklaarde bedragen zijn gedeeltelijk het equivalent van de zaken (huurgelden) die toebehoren aan de burgerlijke partijen, in de zin van artikel 43bis, tweede lid, van het Strafwetboek. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek moet van de verbeurdverklaarde bedragen een bedrag zoals hierna bepaald worden toegewezen aan de burgerlijke partijen.

3.

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de 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 strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;

Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66;

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 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel);

Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,

Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

UITSpraak

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

OP STRAFGEBIED

1.

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5 en A.6;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **10.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan een bedrag toe aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van eerste 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 eerste 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 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 20,00 euro.

* * *

2.

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5 en A.6;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van 4.000,00 EURO, zijnde een geldboete van 500,00 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;
- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar.
- wijst tweede beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van 10.000 euro verbeurd als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan een bedrag toe aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald.

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 **20,00 euro**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **311,67 euro**.

HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt aan _____ en _____ op vordering van de wooninspecteur en de burgemeester van de stad _____ het pand gelegen te _____ te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre het pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;
- beveelt dat het herbestemmen/slopen en eventueel herstellen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twintig 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 het pand niet binnen de opgelegde termijn werd 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 respectievelijke veroordeelde(n);
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de respectievelijke veroordeelde(n).

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij , ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **1.080 euro** te betalen voor de geleden materiële en morele schade te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 18 februari 2018 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 is uitgesproken, een bedrag van **315 euro** toe aan deze burgerlijke partij.
- wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van is uitgesproken, een bedrag van **315 euro** toe aan deze burgerlijke partij.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 520 euro**.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij , ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **4.250 euro** te betalen voor de geleden materiële en morele schade te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 1 oktober 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 is uitgesproken, een bedrag van **1.800 euro** toe aan deze burgerlijke partij.
- wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van is uitgesproken, een bedrag van **1.800 euro** toe aan deze burgerlijke partij.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 845 euro**.

en laatste blad

- houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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


Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **ACHT NOVEMBER TWEEDEUZEND EENENTWINTIG** 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 hijsstand van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie
Dendermonde, de **09 NOV. 2021**
De griffier-hoofd van dienst,



 griffier-hoofd van dienst