



Griffinummer 3304 /2021
Datum van uitspraak 11 OKTOBER 2021
Notitienummer parket
Rolnummer 21D001630 e.a.

**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 13 september 2021 vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____*

BURGERLIJKE PARTIJEN

▪ _____, wonende te _____,

⇒ *Ter terechtzitting van 13 september 2021 vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____, advocaat te _____*

▪ _____; wonende te _____

▪ _____, wonende te _____,
_____;

▪ _____, wonende te _____

▪ _____ wonende te _____

⇒ *Ter terechtzitting van 13 september 2021 allen vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____, advocaat te _____*

▪ _____, wonende te _____;

⇒ *Ter terechtzitting van 13 september 2021 vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____*

BEKLAAGDEN

3917 1 geboren te op , van
 ingeschreven te , van
 Belgische nationaliteit, RRN:

⇒ Ter terechtzitting van 13 september 2021 in persoon aanwezig,
 bijgestaan door mr. ; advocaat te

3918 2. , met maatschappelijke
 zetel gevestigd te , Ingeschreven
 onder het ondernemingsnummer

⇒ Ter terechtzitting van 13 september 2021 vertegenwoordigd
 door mr. ; advocaat te

3919 3. met
 maatschappelijke zetel gevestigd te
 , Ingeschreven onder het
 ondernemingsnummer BTW-nummer.

⇒ Ter terechtzitting van 13 september 2021 vertegenwoordigd
 door haar lasthebber ad hoc, mr. , advocaat te

3920 4. b
 met maatschappelijke zetel gevestigd te -
 Ingeschreven onder het
 ondernemingsnummer ; BTW-nummer:

⇒ Ter terechtzitting van 13 september 2021 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 artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met verzwarende omstandigheden 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,
 (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____;
_____, eigendom van _____ geboren te _____ op
wonende te _____, bij aankoopakte van
13/12/1978 verleden door notaris _____ en ingevolge erfenis van _____ op
22/04/2016;
te _____ in de periode van 1 februari 2019 tot en met 13 december 2019 (OK 1, st. 3-
5, 18-20, 30-31, 39-40, 86-92)
door _____

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____
ondernemingsnummer _____ met maatschappelijke zetel te _____,
van _____
ondernemingsnummer _____, met maatschappelijke zetel te _____ -
en van _____ ondernemingsnummer _____ met
maatschappelijke zetel te _____, bij aankoopakte van
10/12/1984, verleden door notaris _____

2 een ongeschikte en onbewoonbare kamer 114E te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 1 december 2017 tot en met 20 mei 2020 (OK 2, st. 4-7,
43-47, 60)
door _____

3 een ongeschikte en onbewoonbare kamer 114H te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 1 december 2017 tot en met 20 mei 2020 (OK 2, st. 4, 6-7,
43-47, 62-63)
door _____

4 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, eigendom van _____ geboren te _____ op
wonende te _____ ingevolge erfenis van _____
op _____ en van _____
ondernemingsnummer _____ met maatschappelijke zetel te _____
bij aankoopakte van 27/06/1997, verleden door notaris _____
te _____ in de periode van 26 september 2019 tot en met 29 mei 2020 (OK 3, st. 3-5,
22, 38, 49)
door _____

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, eigendom van _____, geboren te _____ op
04/11/1951, wonende te _____, ingevolge erfenis van _____
op _____ en van _____
ondernemingsnummer _____ met maatschappelijke zetel te _____
, bij aankoopakte van 27/06/1997, verleden door notaris
te _____ in de periode van 1 augustus 2018 tot en met 31 januari 2020 (OK 4, st. 3-5,
16-19, 30)
door _____

6 een ongeschikte en/of onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
en _____
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, eigendom van _____
ondernemingsnummer _____, met maatschappelijke zetel te _____
, bij aankoopakte van 23/12/1997;
te _____ in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 11 september 2020 (OK 5, st. 3-
6, 21-23, 35, 60-61)
door _____
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, eigendom van _____, ondernemingsnummer _____
met maatschappelijke zetel te _____, ingebracht bij oprichting bij
akte van 03/12/1982 verleden door notaris _____;

7 een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 14 februari 2018 tot 1 juli 2019 (OK 6, st. 5, 9, 80-84, 150)
door _____;

8 een ongeschikte en onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan
en _____
te _____ in de periode van 1 december 2018 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 6-7, 9,
11-12, 80-84, 115-117, 150-151)
door _____;

9 een ongeschikte en onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan
en _____
te _____ in de periode van 1 augustus 2014 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 7-11,
12, 80-84, 111-113, 151)
door _____;

10 een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 22 augustus 2018 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 6, 8,
80-84, 150)
door _____

11 een ongeschikte en onbewoonbare woning 107 te hebben verhuurd aan
te _____ in de periode van 10 oktober 2018 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 5, 10,
80-84, 151)
door _____ ;

12 een ongeschikte en onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan _____
en _____
te _____ in de periode van 1 januari 2015 tot 25 september 2019 (OK 6, st. 5-6, 10,
11, 12, 80-84, 118-119, 151)
door _____ ;

13 een ongeschikte en onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan _____
en _____
te _____ in de periode van 1 mei 2015 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 7, 10-11, 80-
84, 151)
door _____ ;

14 een ongeschikte en onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan _____
en _____
te _____ in de periode van 16 juli 2008 tot en met 11 juni 2019 (OK 6, st. 7-8, 11, 80-
84, 151)
door _____ ;
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, ondernemingsnummer _____
met maatschappelijke zetel te _____ ingebracht bij oprichting bij
akte van 03/12/1982 verleden door notaris _____ ;

15 een ongeschikte en onbewoonbare woning 1 te hebben verhuurd aan _____
te _____ op 4 december 2019 (OK 7, st. 3-5, 24-27)
door _____ ;

16 een ongeschikte en/of onbewoonbare _____ te hebben verhuurd aan _____
te _____ in de periode van 1 juni 2019 tot en met 4 december 2019 (OK 7, st. 4-6, 24-
27, 38bis)
door _____ ;

17 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____
en _____
in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____ geboren te _____
op _____, wonende te _____ en van _____
ondernemingsnummer _____ met maatschappelijke zetel te _____
bij aankoopakte van 03/12/1993 en ingevolgd erfenis van _____
op _____
te _____ in de periode van 17 juli 2012 tot en met 4 december 2019 (OK 8, st. 3-4, 16-
18)

door

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 21.300 euro in hoofde van
 , 18 130 euro in hoofde van de , 121.520 euro
 in hoofde van en 17.600 euro in hoofde van
 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 beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

Huuropbrengsten voor eigenaars-verhuurders

-huuropbrengst woning . maanden mei en juli aan een maandelijkse huurprijs
 van 400 euro: 800 euro

-huuropbrengst woning maanden aan een maandelijkse huurprijs
 van 100 euro: 3.000 euro
 -huuropbrengst woning 30 maanden aan een maandelijkse
 huurprijs van 124 euro: 3.720 euro
 Totaal: 6.720 euro

en , elk voor de helft
 -huuropbrengst woning : 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 200
 euro: 1.600 euro
 -huuropbrengst woning : 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van
 350 euro: 4.200 euro
 Totaal. 5.800 euro of 2 900 euro elk

-huuropbrengst woning : 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs
 van 370 euro. 8.510 euro

-huuropbrengst woning 7 maanden aan een maandelijkse huurprijs
 van 250 euro: 1 750 euro
 -huuropbrengst woning . vanaf 01.11.2014 56 maanden aan een
 maandelijkse huurprijs van 400 euro. 22.400 euro
 -huuropbrengst woning ; 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs
 van 350 euro, verminderd met een maand huurachterstal: 3.150 euro

-huuropbrengst : 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro, verminderd met een maand huurachterstal: 2.800 euro
-huuropbrengst woning : vanaf 01.03.2015 55 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro, verminderd met een huurachterstand van 2.300 euro: 14.200 euro
-huuropbrengst woning 49 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 460 euro: 22.540 euro
-huuropbrengst woning : 131 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 52.400 euro
-huuropbrengst woning : 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 380 euro: 2.280 euro
Totaal:121.520 euro

er , elk voor de helft
-huuropbrengst woning 88 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 35.200 euro of 17.600 euro elk

* * *

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 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de plaats waar de onroerende goederen zijn gelegen.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 13 september 2021.

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

De rechtbank nam op 8 oktober 2021 kennis van het verzoekschrift van eerste, tweede en vierde beklagde tot heropening van de debatten omwille van een 'nieuw' stuk, namelijk een werkbon van 2 september 2021 en een 'nieuw' feit, namelijk dat er in augustus 2021 een regularisatie zou zijn aangevraagd voor de

In strafzaken beslist de feitenrechter bij wie de zaak aanhangig is, op onaantastbare wijze over de opportuniteit en/of noodzaak van een heropening der debatten teneinde de procedure te regulariseren of nieuwe bewijsvoering voor te dragen. De strafrechter speelt immers een actieve rol in het zoeken naar de waarheid en beschikt over een ruim initiatiefrecht om zijn mening te kunnen vormen. De rechtbank kan aldus, ingevolge nieuwe stukken tijdens de beraadslaging of omwille van enig andere reden, de debatten heropenen, zonder dat de regels van art. 769 e.v. Ger. W. toepasselijk zijn in strafzaken. Terzake bestaat géén formalisme. De rechtbank acht het in dit geval niet opportuun of noodzakelijk om de debatten te heropenen.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

Het dossier betreft vastgestelde gebreken in acht panden in Wetteren:

- : is enige eigenaar
- : is voor de helft eigenaar
- helft eigenaar en zijn elk voor de
- helft eigenaar en zijn elk voor de
- : is enige eigenaar
- : is enige eigenaar
- : is enige eigenaar
- : gedeelde eigendom van en

2.

Omwille van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie ter plaatse in de . De huurster, , had immers vragen gesteld omtrent de woningkwaliteit. Op 26 september 2019 stelde de wooninspectie tal van gebreken vast (aanraakbare elektrische contactpunten onder spanning, aansluiting afvoerbuis kachel vertoont spleten waardoor verbrandingsgassen in de ruimte komen, geen onderverluchting bij verbrandingstoestel, geen drinkwater, geen rookmelders,...). Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar.

Het contract werd gesloten tussen en vanaf 1 februari 2019 voor 400 euro per maand. Ze had al gemailld naar klusjesman en omwille van de gebreken, maar ze kreeg geen antwoord. Uiteindelijk belde haar op dat haar contract ging beëindigd worden als ze nog veel sms'te en mails stuurde. Ze had dan in juli, augustus en september niet meer betaald om een reactie uit te lokken maar er gebeurde niets.

De wooninspectie leidde een herstellvordering in bij het parket bij brief van 28 november 2019.

Op 3 december 2019 ontving de wooninspectie een brief van waarin hij beloofde alles te herstellen.

Op 13 december 2019 werd de woning onbewoonbaar verklaard.

Op 5 maart 2020 ontving de wooninspectie een mail van de advocaat van dat het pand hersteld zou zijn. Op de vraag om bewijsstukken te voegen kwam geen reactie. De wooninspectie ging niet meer ter plaatse.

3.

Op 20 mei 2020 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in de - naar aanleiding van een melding van een klacht van een huurder.

In het pand waren twee kamers die beiden onbewoonbaar waren door de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.

Er werden ernstige gebreken vastgesteld aan de elektriciteit. Er waren verschillende stopcontacten waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie en aanraakbare delen onder stroom in de zekeringskast. Daarnaast werden nog andere gebreken vastgesteld zoals: geen rookmelders, onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht voor het verwarmingstoestel in de kelder, in één van de kamers was er enkel koud water en geen bad of douche.

had een contract afgesloten met vanaf 1 december 2017 voor 100 euro per maand. De huurder verklaarde dat zijn contactpersoon is. sloot een huurcontract met vanaf 1 november 2002 voor 124 euro per maand. Hij had contact met de meestergast van , om problemen te melden.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 18 juni 2020. Omdat er geen vergunning was om deze woning op te splitsen in twee kamers, vroeg de wooninspecteur de herbestemming of sloop.

ging niet in op de uitnodiging tot verhoor.

4.

Op 26 september 2019 ging de wooninspectie op vraag van de gemeente ter plaatse in de . Het betrof een ééngezinswoning bewoond door . Het gebouw had 33 strafpunten en de woning 61 strafpunten. Er was geen warm water aan de gootsteen, in de keuken waren twee gasdarmen in serie geplaatst wat verboden is, de keukenvloer was oneffen en boog door, sporen van insijpelend vocht, schade en schimmelvorming, te weinig stopcontacten in de keuken, algemene veroudering.

De huurder had een contract getekend bij een vrouw die werkte voor . Hij betaalde 200 euro huur per maand en huurde sinds 24 mei 2016. Ook deze huurder had contacten met de klusjesman.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 4 november 2019. Het principieel herstel werd gevorderd binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom.

Op 3 december 2019 ontving de wooninspectie een brief van dat alles hersteld zou worden.

Na melding van herstel door ; ging de wooninspectie ter plaatse op 18 juni 2020 en werd het herstel vastgesteld.

ging niet in op de uitnodiging tot verhoor.

5.

Op 31 januari 2020 ging de wooninspectie ter plaatse in de naar aanleiding van een melding door de gemeente van een vermoeden van misdrijf.

Het gebouw had 15 strafpunten en de woning 50 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar. Er waren onder meer aanraakbare delen onder stroom, geen aparte stroomkring voor de verwarming aan de muur, stopcontacten waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie, schimmel op het plafond en de zijmuren in de slaapkamer, onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht bij het mobiel verwarmingstoestel op vloeibare brandstof

De eengezinswoning werd bewoond door _____ die verklaarde er sinds 1 augustus 2018 te wonen voor 350 euro per maand. Hij vond zijn huurcontract niet terug. Hij huurde van _____ De klusjesman heette _____. Er waren vele gebreken. Als hij deze meldde aan de eigenaar, dan werd er beloofd om te herstellen, maar gebeurde er niets. Hij zocht een andere woning maar dat was niet gemakkelijk

_____ ging niet in op de uitnodiging tot verhoor.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 17 maart 2020. Het principieel herstel werd gevorderd binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom.

6.

Op 5 november 2019 ging de wooninspectie ter plaatse in de _____ op vraag van de gemeente. De huurder wou geen onderzoek omdat ze bang was dat ze anders ging moeten verhuizen en de huurprijs nu laag was.

Met de nodige machtiging tot visitatie werd toch overgegaan tot inspectie.

Het gebouw had 21 strafpunten en de woning 76 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning onbewoonbaar. Onder meer volgende gebreken werden vastgesteld: de bovendakse schouw vertoonde ernstige schade, de woonkamer was niet voorzien van onderverluchting voor de verbrandingstoestellen met open verbranding, geen rookmelders en barsten in de gevels.

De huurster kon geen huurcontract voorleggen. Ze verklaarde te huren van _____. Ze woonde er sinds oktober 2018 voor 380 euro per maand. Ze had al vaak gebreken gemeld. Soms gebeurde de herstelling door _____, maar niet altijd. Ze woonde er graag.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 20 januari 2020. Het principieel herstel werd gevorderd binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom.

_____ ging niet in op de uitnodiging tot verhoor.

Op 27 augustus 2020 deed _____ (zaakvoerder is _____) een melding van herstel. Er werden nog steeds gebreken vastgesteld door de wooninspectie, namelijk 22 strafpunten.

7.

Op 14 februari 2019 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand _____ tot en met _____

Dit betreft een zeer groot pand met zowel woningen als horeca-ruimtes. Op dit perceel was er vroeger een fabriekspand. Nu waren er verschillende huisnummers. Op huisnummer zijn er vier woningen, op huisnummer één woning en op huisnummer drie woningen.

Een voormalig café werd als woning verhuurd. Deze bewoners hadden klacht ingediend en er bleken inderdaad verschillende problemen te zijn met de woonkwaliteit. Het café was ook niet vergund als woning. Op 29 januari 2019 ging de wooninspectie ter plaatse en deze stedenbouwkundige inbreuk werd vastgesteld in de . Er werden enkele wanden geplaatst om slaapkamers te maken. De aanvragen voor bestemmingswijziging werden in het verleden steeds geweigerd. De eigenaar was verklaarde dat ze zaakvoerder was geworden na het overlijden van haar zus en niets van de zaak wist. De huurder verklaarde dat hij toestemming had gekregen van om de wanden te plaatsen.

Op 14 februari 2019 konden niet alle woningen worden bezocht. Het gebouw had 48 strafpunten en alleen al daardoor waren alle woningen onbewoonbaar. Er werden immers ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners vastgesteld. Er was ook een negatief verslag van de brandweer.

In woning woonde ; er werden bijkomend 48 strafpunten vastgesteld. Ze legde een contract voor tussen haar en vanaf 1 december 2018 voor 250 euro per maand. Ze had geen klachten. Bij problemen kon ze contacteren. Ze nam zelf wat de rol op van conciërge.

In woning woonde : er werden bijkomend 55 strafpunten vastgesteld. Hij sloot een huurcontract met vanaf 1 augustus 2014 voor 400 euro per maand. Hij was niet erg tevreden was de contactpersoon.

In woning woonde : er werden bijkomend 74 strafpunten vastgesteld. Hij legde een huurcontract voor tussen hem en . Hij huurde sinds 1 januari 2014 voor 300 euro per maand. Hij had de woning gevonden via zijn moeder die een beetje kende. was de eigenaar.

In woonde : er werden bijkomend 67 strafpunten vastgesteld. Ze was tevreden over de woning. Ze huurde van die de eigenaar was. Haar contactpersoon was . Sinds april 2015 huurde ze voor 560 euro per maand.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket met brief van 3 mei 2019. Omdat er geen vergunning was om deze woning op te splitsen en de functie te wijzigen, vroeg de wooninspecteur de herbestemming of sloop binnen een termijn van 10 maanden en met verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Op 11 juni 2019 werd verhoord. Hij verklaarde als werknemer de verhuurder te zijn. was de eigenaar. Hij had de appartementen ingericht in het fabriekspand. had geen officiële functie in maar was in de praktijk wel degene die de praktische zaken regelde. Hij wist dat het pand niet volledig vergund was. verhuurt de huizen niet uit geldgewin maar om mensen te helpen. Hij wist dat de panden niet helemaal in orde waren maar de huurprijzen waren laag. In samenspraak met besliste hij wie er zijn intrek nam.



Hij verhuurde nog andere woningen die eigendom zijn van de familie . Dit zijn ongeveer een 30-tal woningen. volgde de zaken ook wel op, maar was slechts minimaal aanwezig.

Zaakvoerder werd uitgenodigd voor verhoor maar ging hier niet op in. Zij werd op 1 juni 2018 zaakvoerder in opvolging van .

ging niet in op de uitnodiging tot verhoor.

Er kwam een melding van herstel, maar het herstel kon niet worden vastgesteld.

Op 15 december 2020 ontving de wooninspectie een mail van de stad . In oktober en november 2020 werden er nieuwe brandpreventieonderzoeken gedaan en de woningen in de en werden opnieuw ongunstig geadviseerd

8.

Op 4 december 2019 ging de wooninspectie ter plaatse in de . Het pand omvatte twee woningen. Deze indeling was niet vergund. Het gebouw had 15 strafpunten Woning had 50 strafpunten en woning had 53 strafpunten. Beide woningen waren onbewoonbaar. (geen onderverluchting bij verbrandingstoestellen, een te dunne flexibele buis om rookgassen af te voeren, onvoldoende hoge rookgassenafvoer, risico door gebruik mobiele verwarming, afvoerbuis van de gaskachel onvoldoende verdicht,...)

woonde sinds mei 2012 in de woning. Hij vond zijn contract niet terug. Hij betaalde 380 euro per maand . Bij problemen belde hij naar . woonde nog maar 6 maanden in de woning en had nog geen huurcontract. De naam van de eigenaar is . Ze betaalde 380 euro per maand. Ze belde naar bij problemen.

De wooninspecteur leidde een herstellenvordering in bij het parket met brief van 4 februari 2020. Omdat er geen vergunning was om deze woning op te splitsen, vroeg de wooninspecteur de herbestemming of sloop binnen een termijn van 10 maanden en met verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging

Na melding van herstel door van , ging de wooninspectie op 11 september 2020 ter plaatse. Er werden in de twee woningen geen gebreken meer vastgesteld.

9.

Omwille van vermoedens van inbreuken ging de wooninspectie op 4 december 2019 ter plaatse in de in (TLL A.17) Het betrof een ééngesinswoning verhuurd aan . Het gebouw had 0 strafpunten. De woning had 31 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar . Er was geen verluchtingsmogelijkheid in de badkamer. Er werd een mobiel verwarmingstoestel gebruikt met verhoogd risico op CO-vergiftiging. De woonkamer was niet voorzien van onderverluchting die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen met open verbranding. Er was geen leuning aan de keldertrap en er waren te weinig gearde stopcontacten.

De huurder betaalde 400 euro per maand en was tevreden. Bij problemen konden ze bereiken . De eigenaar was . Ze huurden sinds 17 juli 2012.

De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket bij brief van 20 januari 2020. Het principieel hersteld werd gevorderd binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Na melding van herstel werd een nazicht gedaan op 20 mei 2020. Er waren nog 3 strafpunten aan het gebouw en 12 strafpunten aan de woning.

Na een volgende melding van herstel stelde de wooninspectie op 3 februari 2021 vast dat het pand in de conform was.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Eerste beklagde wordt voor alle tenlasteleggingen vervolgd. De overige beklagden worden enkel vervolgd wanneer zij (mede)eigenaar zijn of waren van de betrokken panden.

2.

De enige tenlastelegging (A.1 tot en met A.17) 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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

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 alle vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken woningen opgesomd in de enige tenlastelegging betrof het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De meeste 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.

3.

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

De rechtbank gaat niet in op de vraag van de burgerlijke partij om de incriminatieperiode van de tenlastelegging A.1 uit te breiden. Na 13 december 2019 waren er geen vaststellingen meer door de wooninspecteur.

4.

Beklaagden stellen dat het moreel bestanddeel van artikel 433 decies e.v. Strafwetboek (huisjesmelkerij) niet is bewezen. De rechtbank gaat niet verder in op deze argumentatie nu beklaagden niet voor dit misdrijf worden vervolgd.

5.

Beklaagden menen ook dat het moreel bestanddeel van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode niet is bewezen.

Voor het ten laste gelegde misdrijf is echter slechts (algemeen) opzet vereist als moreel element. Beklaagden handelden wel degelijk met kennis van zaken en zonder dat zij rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maken. Met andere woorden handelden beklaagden bewust en zonder dwang. Het moreel bestanddeel is aanwezig. Alle actoren waren in kennis van de verhuur die praktisch geregeld werd door en zijn aangestelde

De eigenaren van de panden of hun verantwoordelijke organen, hadden de beslissingsmacht om de verhuur te stoppen en hadden hiertoe een positieve plicht tot handelen wanneer er misdrijven werden gepleegd.

Dat de inbreuken werden vastgesteld op vraag van de gemeente en soms zonder dat de bewoners klachten hadden, doet niets af aan de pertinente vaststellingen van talrijke gebreken in de woningen. Uit het dossier blijkt duidelijk dat de wooninspectie besliste om in te gaan op de vragen van de gemeente toen bleek dat er bij beklagden al eerder werd vastgesteld dat er ongeschikte en onbewoonbare woningen werden verhuurd.

De omstandigheid dat sommige bewoners zeiden dat zij geen opmerkingen hadden over de kwaliteit is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Vaak zijn huurders niet op de hoogte van de reglementaire bepalingen ter zake, zodat hun mening of aanvoelen over de kwaliteit en veiligheid van de woning geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend is.

6.

Voor de rechtbank is wel degelijk aangetoond dat beklagden allen verhuurders zijn zoals bedoeld in de Vlaamse Wooncode, thans Vlaamse Codex Wonen 2021. Er wordt een breed daderbegrip gehanteerd zodat iedereen die bij de verhuur of terbeschikkingstelling betrokken is kan vervolgd worden. De rechtbank kan wel degelijk uit de verklaringen van de verhuurders afleiden dat [redacted] optrad als verhuurder, ook wanneer hij niet rechtstreeks eigenaar of zaakvoerder was. Hij was duidelijk degene die besliste over de verhuring zoals ook blijkt uit de verklaring van klusjesman [redacted] was zaakvoerder van [redacted] en [redacted] maar bleek niets af te weten van de werking. Het was in de praktijk [redacted] die de zaken regelde.

Door als eigenaars wetens en willens in te stemmen met de verhuring van de woningen die niet voldeden aan de wettelijke woonkwaliteitsvereisten, stelden tweede, derde en vierde beklagde ook een daad van noodzakelijke deelneming aan de misdrijven. De misdrijven werden voor rekening van de vennootschappen gepleegd en de verhuur paste in hun doelstelling. Gelet op de vele inbreuken en/of de lange duur van de inbreuken die blijf geven van een gewoonte om de woonkwaliteitsnormen niet na te leven, gaat het niet om een alleenstaande fout van een natuurlijke persoon, maar om een beleid binnen de rechtspersonen die geen voldoende aandacht schonk aan de regelgeving. Dit maakt voor tweede, derde en vierde beklagde een eigen fout uit die hen kan worden toegerekend.

Nu de verantwoordelijke natuurlijke persoon, [redacted], wetens en willens handelde, moet voor de feiten gepleegd vóór 30 juli 2018 niet worden nagegaan wie de grootste fout maakte en is er van decumul geen sprake.

7.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt is bewezen: eerste, tweede en derde beklagde verhuurden immers bijzonder veel woningen die niet voldeden aan de minimale decretale kwaliteitsvereisten, en verhuurden dus op grote schaal, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren voldoende bewijst.

Nu [redacted] slechts vervolgd wordt voor de verhuur van één ongeschikte en onbewoonbare woning, is de verzwarende omstandigheid voor deze vennootschap niet bewezen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt voor beklaagden overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de in hun hoofde bewezen tenlastelegging 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 winst oogmerk 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. Uit het strafdossier blijkt inderdaad dat [redacted] vaak uit een vorm van vriendendienst aan kennissen of werknemers een woning aan een lage huurprijs verhuurde. De rechtbank aanvaardt echter niet dat een verhuur in omstandigheden die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's meebracht voor de bewoners een goede daad is. Een dergelijke verhuur is terecht strafbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar en komt de meest kwetsbaren onder ons in geen geval ten goede. Indien beklaagden werktuiglijk mensen hadden willen helpen dan hadden zij de bewuste woningen reeds voor de verhuur conform gemaakt aan de woonkwaliteitsnormen. Zij hadden hiertoe de financiële middelen.

3.

[redacted] is 69 jaar oud en werd tweemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken
[redacted] heeft een blanco strafregister en werd opgericht op 3 december 1982.
[redacted] heeft een blanco strafregister en werd opgericht op 5 juli 1978.

[redacted] heeft een blanco strafregister en werd opgericht op 2 januari 1992.

Gelet op het gewoonlijk karakter van de gepleegde misdrijven en het thans nog niet bereikte herstel, is de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete voor eerste beklagde passend en noodzakelijk. Gelet op zijn nog gunstig strafverleden, verleent de rechtbank eerste beklagde de gunst van het gewoon uitstel voor het geheel van de gevangenisstraf.

[redacted] en [redacted] verhuurden vele woningen die niet voldeden en deelden onvergund woningen op om nog meer entiteiten te kunnen verhuren. De hierna bepaalde geldboetes (minimumgeldboete is 6 000 euro) zijn in die omstandigheden passend en noodzakelijk. De rechtbank houdt wel rekening met het nog blanco strafrechtelijk verleden en verleent gewoon uitstel voor een deel van de geldboete.

wordt thans slecht veroordeeld voor de verhuur van 1 ongeschikte en onbewoonbare woning. Bovendien werd het herstel van deze woning vastgesteld op 3 februari 2021. In die omstandigheden is de hierna bepaalde geldboete deels opgelegd met de gunst van het gewoon uitstel passend om de BVBA te weerhouden van recidive.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op:

- 800 + 2.900 + 17.600 euro voor ;
- 6.720 + 2.900 + 8.510 euro voor ;
- 121.520 euro voor ;
- 17.600 euro voor .

Beklaagden verzochten de rechtbank om de vordering tot verbeurdverklaring af te wijzen aangezien geen van hen een abnormaal profijt had gedaan, ondergeschikt werd de berekening betwist aangezien er niet steeds een contract aanwezig was.

2.

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

Nu de rechtbank geen enkele reden heeft om te twijfelen aan de huurprijzen die door de verhuurders werden opgegeven, baseert de rechtbank zich wel degelijk louter op deze verklaringen in de gevallen dat er geen contract kon worden voorgelegd. De huurders gaven ook steeds lagen huurprijzen op zodat er geen aanleiding is om aan te nemen dat de huurders hierover logen. Het staat bovendien vast en wordt niet betwist dat beklaagden niet gratis verhuurden.

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. Het blijkt inderdaad niet dat woekerhuurprijzen werden gevraagd. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van elke beklaagde:

- tot 5.000 euro voor
- tot 5.000 euro voor
- tot 30.000 euro voor
- tot 4.000 euro voor

4. HERSTEL

1.

Beklaagden zijn van oordeel dat de herstellvorderingen van de wooninspecteur zonder voorwerp zijn gelet op de vele inspanningen die zij reeds deden.

De rechtbank wijst er op dat behoudens bewijs van het tegendeel alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel geldt. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

Bij een aantal woningen kon de wooninspecteur wel reeds vaststellen dat er geen gebreken meer waren: _____ er _____ Voor de _____ en _____ vordert de wooninspecteur thans niet langer het herstel. Wat de _____ betreft heeft de rechtbank wel geen kennis van een intussen verkregen vergunning voor de opsplitsing. Blijkbaar zou dit dan in orde zijn, zodat de rechtbank het herstel niet ambtshalve zal bevelen.

De herstellvordering voor de _____ is zonder voorwerp gelet op het feit dat er op 3 februari 2021 geen gebreken meer werden vastgesteld.

Beklaagden tonen niet aan dat er voor de overige woningen een herstel is. Dat er reeds inspanningen gedaan werden is niet voldoende. Het is dus nog steeds opportuun om het herstel te bevelen.

2.

De wooninspecteur wijst er terecht op dat geen vergunning is toegekend om de panden in de _____ en in de _____ op te splitsen in verschillende woonentiteiten. De wooninspecteur vordert bijgevolg de herbestemming of de sloop. Deze vorderingen zijn wettig, niet-kennelijk onredelijk en dienen te worden toegestaan.

Deze herstellvorderingen verhinderen evenwel niet dat beklagden een stedenbouwkundige vergunning zou bekomen waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te bevelen wegvalt. In dat geval dienen beklagden de opgelegde herstelmaatregel 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.

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

4.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklagden 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.

Eerste, tweede en derde beklaagde krijgen een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

Een hersteltermijn van twaalf maanden is voldoende.

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

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

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente 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 20*bis*, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

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

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

Een aantal bewoners van de panden stelden zich burgerlijke partij:

- stelde zich burgerlijke partij lastens eerste beklaagde en steunt zich op de bewezen tenlastelegging A.1. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.
- en stelden zich burgerlijke partij lastens eerste en tweede beklaagde en steunen zich op de bewezen tenlastelegging A.9. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.
- en stelden zich burgerlijke partij lastens eerste en tweede beklaagde en steunen zich op de bewezen tenlastelegging A.12. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.
- stelde zich burgerlijke partij lastens eerste en derde beklaagde en steunt zich op de bewezen tenlastelegging A.4. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

- stelde zich burgerlijke partij lastens eerste en tweede beklaagde en steunt zich op de bewezen tenlastelegging A.7 Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk
- stelde zich burgerlijke partij lastens eerste, tweede, derde en vierde beklaagde en steunt zich op de bewezen tenlastelegging A.5. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk voor zover gericht tegen eerste en derde beklaagde. Tweede en vierde beklaagde werden niet vervolgd voor tenlastelegging A.5.

Deze burgerlijke partijen kunnen aanspraak maken op schadevergoeding voor de schade die het gevolg is van het misdrijf gepleegd gedurende de bewezenverklarde incriminatieperiode. Deze schade correspondeert niet met het volledige bedrag van de betaalde huur: er moet ook rekening worden gehouden met het genot dat de burgerlijke partijen gedurende deze periode van de woning hebben gehad.

De rechtbank begroot deze schade voor elk van hen zoals hierna bepaald in billijkheid bij gebreke aan meer concrete gegevens rekening houdende met de te last gelegde periode en de aard van de gebreken en de al dan niet betaalde huurgelden

2.

vordert de terugbetaling van haar huurgelden niet. Zij was gelet op de gebreken ook gestopt met huur te betalen en heeft een procedure lopen bij de vrederechter ondermeer ook met een eis tot morele schade en het terugvorderen van de huurwaarborg. De materiele kosten die moest dragen om de woning een beetje leefbaar te maken staan voor de rechtbank slechts gedeeltelijk in causaal verband met het bewezen misdrijf. De vordering van 7.468,21 euro is niet ernstig. De rechtbank bepaalt de materiele schade in billijkheid op 1.000 euro.

Dat na de onbewoonbaarverklaring op 13 december 2019 blijkbaar nog steeds niet terecht kon in een sociale woning aangewezen door het OCMW is niet de schuld van . Hierin draagt de overheid zelf een verantwoordelijk die helaas al te vaak niet wordt opgenomen wegens een gebrek aan middelen. De morele schade valt dan ook niet geheel ten laste van . De rechtbank beperkt de morele schade tot 300 euro. De rechtbank merkt op dat zij ook via de vrederechter morele schadevergoeding eist

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 1.300 euro.

3.

en vorderen de terugbetaling van alle huurgelden, dit is voor een bedrag van 29.120 euro en een morele schadevergoeding van 28.000 euro (500 euro per maand).

De rechtbank begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 5.000 euro per persoon. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele schade inbegrepen.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 10.000 euro.

4. en vorderen de terugbetaling van alle huurgelden, dit is voor een bedrag van 20.300 euro en een morele schadevergoeding van 27.500 euro.

De rechtbank begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 5.000 euro per persoon. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele schade inbegrepen.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 10.000 euro.

5. vordert de terugbetaling van alle huurgelden, dit is voor een bedrag van 1.800 euro en een morele schadevergoeding van 4.500 euro. Daarnaast vordert hij een forfaitaire vergoeding van 10.000 euro voor de werken die hij uitvoerde in de woning.

De rechtbank begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.000 euro. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele schade inbegrepen, als de vergoeding voor gedane kosten.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 2.000 euro.

6. vordert de integrale terugbetaling van de huurgelden voor een totaal van 5.100 euro en een morele schadevergoeding van 8.500 euro.

De rechtbank begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.000 euro. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele schade inbegrepen.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 2.000 euro.

7. vordert de integrale terugbetaling van de huurgelden en huurwaarborg voor een totaal van 4.550 euro, een materiële schadevergoeding van 4.050 euro en een morele schadevergoeding van 3.000 euro.

De rechtbank begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan voldoende gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 3.000 euro. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele en materiële schade inbegrepen. De rechtbank wijst de vraag om een deskundige aan te stellen af.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag van 3.000 euro.

8.

De hiervoor verbeurdverklaarde bedragen zijn gedeeltelijk het equivalent van de zaken 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.

9.

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere 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. Tenlasteleggingen;
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, 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; (opdecienen);
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 _____ en _____, de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR en de burgerlijke partijen,

De rechtbank wijst het verzoek van eerste, tweede en vierde beklagde van 8 oktober 2021 tot heropening van de debatten af.

OP STRAFGEBIED

1.

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.17;
- verklaart de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt" bewezen;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt eerste beklagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **1 JAAR** en een **GELDBOETE** van **16.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **2.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent eerste beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf voor een periode van 5 jaar en voor de HELFT (dus 1.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x 8) gebracht op 8.000,00 euro) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar.
- wijst eerste beklagde 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 **5.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan een bedrag toe aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van eerste beklagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdecimen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt eerste beklagde, 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 beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.7 tot en met A.16;
- verklaart de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt" bewezen;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt tweede beklagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **80.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **10.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent tweede beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete (dus 5.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x 8) gebracht op 40.000,00 euro) voor een periode van 3 jaar.
- wijst tweede beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **30.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan bedragen 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 misdaden;
- 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**.

* * *

3.

⋮

De rechtbank:

- verklaart derde beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A 2 tot en met A.6;
- verklaart de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt" bewezen;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt derde beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **48.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **6.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent derde beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete (dus 3.000,00 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x 8) gebracht op 24.000,00 euro) voor een periode van 3 jaar.

|

- wijst derde beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **5.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan bedragen toe aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

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

* * *

4.

De rechtbank:

- verklaart vierde beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlastelegging A.17;
- verklaart de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt" NIET bewezen;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek,
- veroordeelt vierde beklagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);

- verleent vierde beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het **GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar**
- wijst vierde beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **4.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank.

- spreekt in hoofde van vierde 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 vierde 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 vierde 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:

- 1^{ste} beklaagde tot **40%**
- 2^{de} beklaagde tot **30%**
- 3^{de} beklaagde tot **20%**
- 4^{de} beklaagde tot **10%**

van de gerechtskosten, tot op heden in hun geheel begroot op de som van **382,60 euro**.

|

HERSTELVORDERINGEN

De rechtbank:

- verklaart de herstellvorderingen voor de panden gelegen te _____ ,
en _____ , zonder voorwerp;
- beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te _____
integraal te herstellen door 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 aan _____ er _____ op vordering van de wooninspecteur de panden gelegen te _____ ,
en _____ integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;
- beveelt aan _____ en _____ op vordering van de wooninspecteur de panden gelegen te _____ te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre een 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 aan _____ en _____ op vordering van de wooninspecteur 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 herstellen/herbestemmen/slopen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twaalf 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 een pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente 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 gemeente 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 om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **1.300 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 juli 2019 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 1.300 euro toe aan deze burgerlijke partij.
- veroordeelt tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **520 euro**.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij en ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt en hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **5.000 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 januari 2016 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt er hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **5.000 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 januari 2016 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 5.000 euro toe aan en een bedrag van 5.000 euro toe aan

- veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **1.430 euro**.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij en ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt en hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **5.000 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 maart 2017 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt en hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **5.000 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 maart 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 5.000 euro toe aan en een bedrag van 5.000 euro toe aan
- veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **1.430 euro**.
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.
- veroordeelt er hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **2.000 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 27 januari 2020 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 2.000 euro toe aan
- veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **520 euro**.

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **ELF OKTOBER TWEEDUIZEND 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 hiistand van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie.
Dendermonde, de **12 OKT. 2021**
De griffier-hoofd van dienst,



griffier-hoofd van dienst