

VERSTEK

Misse a

did 17.12 18 V 26400 &

Misse a

did 2709/2013 V 30007 R

Vonnisnummer <b>2018/ 2801</b>
Rolnummer <b>18G011531</b>
Systeemnummer <b>14RG39727</b>
Repertoriumnummer
Notitienummer parket
Datum van uitspraak <b>12 oktober 2018</b>
Naam beklaagden

Betekend op 22 10 18  
aan - ~~persoon~~/woonst (paar) &

Kennisgenomen op .....

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

## Vonnis

kamer G30v

Aangeboden op <b>18 OKT. 2018</b>
Niet te registreren

Geregistreerd in DEBET op het  
BIJZONDER Registratiekantoor GENT

Op 18 OKT. 2018

Bladen : 22 ... Verzendingen : /

Boek 199 Blad 60 Vak 7

Verschuldigd : Muisend, verspreid, herentlig ewa  
(€ 1077,00)

~~De Ontvander~~

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

4587

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_  
, van Belgische nationaliteit

beklaagde

De beklaagde(n) om zijn/haar/hun verdediging voor te dragen en op conclusie van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken over volgende feiten:

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

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

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
, eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke  
zetel te \_\_\_\_\_, ondernemingsnummer \_\_\_\_\_

- a. een ongeschikte en onbewoonbare woning A te hebben verhuurd aan  
(stukken 6, 15, 290, 438, 439)

te , In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie -  
stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 290)

- b. een ongeschikte en onbewoonbare woning C te hebben verhuurd aan  
en (stukken 6, 291)

te , in de periode van 3 april 2015 tot 31 mei 2015 (datum einde  
huurovereenkomst - stuk 291)

- c. een ongeschikte en onbewoonbare woning E te hebben verhuurd aan  
(stukken 7, 16, 292)

te , In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie -  
stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 292)

- d. een ongeschikte en onbewoonbare woning F te hebben verhuurd aan  
(stukken 8, 293)

te , in de periode van 3 april 2015 tot 31 mei 2015 (datum einde  
huurovereenkomst - stuk 293)

- e. een ongeschikte en onbewoonbare woning G te hebben verhuurd aan  
(stukken 8, 16, 294, 440, 441)

te , In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie -  
stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 294)

- f. een ongeschikte en onbewoonbare woning H te hebben verhuurd aan  
(stukken 8, 16, 295, 442, 443)

te In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie -  
stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 295)

- g. een ongeschikte en onbewoonbare woning I te hebben verhuurd aan  
en en aan (stukken 9, 16, 296, 444, 445)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 296)

- h. een ongeschikte en onbewoonbare woning J te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en aan \_\_\_\_\_ (stukken 10, 16, 297, 446, 447)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 297)

- i. een ongeschikte en onbewoonbare woning K te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ (stukken 11, 17, 298)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 298)

- j. een ongeschikte en onbewoonbare woning L te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ (stukken 11, 17, 299, 448, 449)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 299)

- k. een ongeschikte en onbewoonbare woning M te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ (stukken 12, 17, 300)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 300)

- l. een ongeschikte en onbewoonbare woning O te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en aan \_\_\_\_\_ (stukken 13, 17, 301, 450, 451)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 301)

- m. een ongeschikte en onbewoonbare woning P te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en aan \_\_\_\_\_ (stukken 14, 18, 302)

te \_\_\_\_\_, In de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 302)

- n. een ongeschikte en onbewoonbare woning Q te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ (stukken 14, 18, 303)

te \_\_\_\_\_, in de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 303)

- o. een ongeschikte en onbewoonbare woning R te hebben verhuurd aan (stukken 15, 18, 304, 452, 453)

te \_\_\_\_\_, in de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 304)

- p. een ongeschikte en onbewoonbare woning S te hebben verhuurd aan (stukken 15, 18, 305)

te \_\_\_\_\_, in de periode van 30 september 2014 (datum vaststellingen Wooninspectie - stuk 2) tot 31 mei 2015 (datum einde huurovereenkomst - stuk 305)

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

De beklaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 50.550 euro, zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

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:

woning A

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning C

huuropbrengst gedurende de periode 03.04.2015 tot en met 31.05.2015 of 2 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 900 euro

woning E

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning F

huuropbrengst gedurende de periode 03.04.2015 tot en met 31.05.2015 of 2 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 900 euro

woning G

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning H

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning I

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 01.03.2015 (stuk 445) of 5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 200 euro = 1.000 euro

huuropbrengst gedurende de periode van 02.03.2015 tot en met 31.05.2015 of 3 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 1.350 euro

woning J

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning K

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400 euro = 3.200 euro

woning L

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning M

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning O

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning P

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning Q

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning R

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

woning S

huuropbrengst gedurende de periode 30.09.2014 tot en met 31.05.2015 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 3.600 euro

Totaal vermogensvoordeel:

3.600 + 900 + 3.600 + 900 + 3.600 + 3.600 + 1.000 + 1.350 + 3.600 + 3.200 + 3.600 + 3.600 + 3.600 + 3.600 + 3.600 + 3.600 = 50.550 EUR

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van op 5 juli 2018. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 september 2018.

De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 21 september 2018:

- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester in de plaats van meester , belden advocaat te
- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, wonende te in zijn eis tegen de beklaagde, voorgedragen door

- meester , advocaat te die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, , geboren te op , wonende te , in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door meester , advocaat te , die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
  - de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, , geboren te op , wonende te , in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door hemzelf;
  - de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, , geboren te op , wonende te , in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door hemzelf;
  - de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, , geboren te op , wonende te , in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door hemzelf;
  - de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, , geboren te ) op , wonende te , in zijn eis tegen de beklagde, voorgedragen door hemzelf;
  - de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw , substituut-procureur des Konings;

De beklagde, , alhoewel behoorlijk gedagvaard, is ter terechtzitting niet verschenen, noch iemand om hem te vertegenwoordigen.

## OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

### 1. Felten

Op 11 september 2014 werd de Wooninspectie gecontacteerd door de politie van omwille van een vermoeden van het verhuren van een woning of kamers in het pand gelegen aan de te terwijl deze woongelegenheden niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen.



Reeds op 11 juni 2014 bleek een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen ter plaatse vastgesteld te hebben dat woning M niet voldeed. De woning werd op 19 augustus 2014 ongeschikt verklaard.

Het pand betreft een gesloten bebouwing opgebouwd uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een derde verdieping onder een zadeldak. Het pand is deels onderkelderd en heeft een achterbouw. Het omvat 19 zelfstandige woningen en kantoren (gelijkvloers + eerste verdieping).

Op 30 september 2014 voerde de wooninspecteur een controle uit. Er werd vastgesteld dat het gebouw niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het gebouw behaalde 19 strafpunten.

Woning A (gelijkvloers-aanbouw) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Uit onderzoek is gebleken dat deze woning verhuurd werd aan

Woning B (eerste verdieping – aanbouw) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Er kan niet vastgesteld worden of deze woning bewoond werd.

Woning C (tweede verdieping – aanbouw) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Op 30 september 2014 werd geen bewoning vastgesteld. Naderhand terloops het onderzoek is gebleken dat deze woning verhuurd werd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in de periode van 3 april 2015 tot 31 mei 2015.

Woning D (tweede verdieping – achtergevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Op 30 september 2014 werd geen bewoning vastgesteld.

Woning E (tweede verdieping – achtergevel) behaalde 71 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd verhuurd aan

Woning F (tweede verdieping – voorgevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Op 30 september 2014 werd geen bewoning vastgesteld. Naderhand en terloops het onderzoek is gebleken dat

deze woning verhuurd werd aan  
2015.

In de periode van 3 april 2015 tot 31 mei

Woning G (tweede verdieping – voorgevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door

Woning H (tweede verdieping) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door

Woning I (tweede verdieping) behaalde 72 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning werd bovendien bewoond door 4 bewoners terwijl het maximaal geschikt is voor 2 bewoners. Deze woning werd bewoond door en

Woning J (derde verdieping – achtergevel) behaalde 70 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door en

Woning K (derde verdieping – achtergevel) behaalde 64 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning was 1 persoon doch werd bewoond door 2 bewoners. Deze woning werd verhuurd aan

Woning L (derde verdieping – achtergevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Deze woning werd verhuurd aan

Woning M (derde verdieping – voorgevel) behaalde 92 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd verhuurd aan

Woning N (derde verdieping – voorgevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Er kan niet vastgesteld worden dat deze woning werd verhuurd.

Woning O (derde verdieping – voorgevel) behaalde 70 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door en

Woning P behaalde 67 punten en was ongeschikt en onbewoonbaar. De bezettingsnorm van de woning is gelijk aan 1 persoon doch werd bewoond door 4 personen. Deze woning werd

gehuurd door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Terloops het onderzoek werd verhuur aan  
vastgesteld.

Woning Q (derde verdieping – voorgevel) behaalde 68 punten en is ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door \_\_\_\_\_

Woning R (derde verdieping – achtergevel) was niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw behaalde deze woning 19 punten zodat het ongeschikt is. Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's is de woning tevens onbewoonbaar. Terloops het onderzoek bleek dat deze woning gehuurd werd door \_\_\_\_\_

Woning S (derde verdieping – achtergevel) behaalde 64 punten en is ongeschikt en onbewoonbaar. Deze woning werd gehuurd door \_\_\_\_\_

De beklaagde werd uitgenodigd voor verhoor doch liet per e-mail van 2 februari 2015 weten dat hij hierop niet aanwezig kon zijn wegens zijn verblijf in het buitenland omwille van beroepsredenen. Hij gaf tevens ter kennis van plan te zijn om het gebouw te verkopen aangezien hij geen afdoende financiële middelen zou hebben om het gebouw om te vormen naar 13 appartementen.

Op 13 januari 2015 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het Openbaar Ministerie over.

Op 2 juli 2015 werd het pand aangekocht door \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_. De verbouwingen zouden uitgevoerd worden op basis van de oorspronkelijke bouwvergunning. Het einde van de bouwwerken was voorzien voor eind 2016.

Op 13 maart 2017 voerde de Wooninspectie een nacontrole uit. Er werd vastgesteld dat het pand door de huidige eigenaar \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ in overeenstemming werd gebracht met de stedenbouwkundige vergunning van april 2013. Tijdens deze nacontrole werd vastgesteld dat een aantal woningen niet voldeden.

Op 25 april 2017 werd vastgesteld dat het pand volledig voldeed.

## **2. Beoordeling**

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen door de beklaagde werden verhuurd en bewoond terwijl ze niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten.

De feiten a tot en met p onder de enige telastlegging zijn dan ook bewezen in hoofde van de beklaagde.

### **3. Straftoemeting**

De feiten a tot en met p onder de enige tenlastelegging zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De beklaagde heeft langdurig en uit winstbejag de Wooncode niet nageleefd. Hij verhuurde maar liefst 16 ongeschikt en onbewoonbare woningen gevestigd in het pand gelegen aan de te

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdende met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitsvereisten voor woningen te bepalen en daarop controle te houden door middel van de wooninspectie.

Er mag dan ook van de beklaagde als eigenaar en verhuurder van meerdere woningen verwacht worden dat hij inspanningen levert en zich aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast en wordt aan de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

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

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de woonkwaliteit ernstig genomen moet worden en dat de beklaagde zich niet ongestraft boven de wet kan stellen. De beklaagde heeft op deze wijze zijn eigen economisch belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij kwaliteitsvolle huurwoningen.

De straf moet ook van die aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt werd in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen

voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie brengen voor de gemeenschap een grote kost met zich mee.

De beklaagde blijkt bovendien niet aan zijn proefstuk toe te zijn. Hij liep reeds verschillende correctionele veroordelingen op wegens vermogensdelicten waaronder herhaalde malen het wegmaken van inbeslaggenomen goederen. Het is duidelijk dat de beklaagde het niet al te nauw neemt met het naleven van de regels geldend in onze maatschappij.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en het ongunstig strafverleden van de beklaagde. De op te leggen geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

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

#### ***Verbeurdverklaring vermogensvoordeel***

Het openbaar ministerie vordert eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 50.550,00 euro.

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

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

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

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring van 50.550,00 euro dringt zich op.

**WOONHERSTEL**

De wooninspecteur vorderde op 13 januari 2015 het herstel van de woning gelegen aan de  
te

De wooninspecteur vorderde dat de rechtbank de overtreder zou bevelen aan de woning een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Zij vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging. Zij vorderde dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren. Zij vorderde dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 17, §2 (huidig art.17bis,§2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde. Zij vorderde tevens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De rechtbank stelt vast dat de wooninspecteur vastgesteld heeft dat het pand verkocht werd en door de nieuwe eigenaar inmiddels in orde werd gesteld. Aangezien alle woningen in het pand thans voldoen aan de Wooncode, is de herstellvordering derhalve thans zonder voorwerp.

**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

De vordering van \_\_\_\_\_ en

De woning I in het gebouw \_\_\_\_\_ die de burgerlijke partijen  
en \_\_\_\_\_ huurden was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partijen vorderen elk het bedrag van 10.000,00 euro als schadevergoeding, zijnde 20.000,00 euro meer de vergoedende intresten.

De beklaagde is niet verschenen noch vertegenwoordigd in de huidige procedure. Artikel 806 Ger.Wb. waardoor de rechter bij verstek de vorderingen van de verschijnende partij inwilligt, behalve indien de rechtspleging, de vorderingen of de middelen strijdig zijn met de openbare orde, is van toepassing voor de strafrechter. Voor zover niet kan aangetoond worden dat deze regel onverzoenbaar is met de specifieke aard en regeling van de strafprocedure dient hij dan ook toegepast te worden in de huidige zaak.

De vorderingen van de burgerlijke partijen zijn, wat betreft de rechtspleging, de vorderingen en de middelen, niet strijdig met de openbare orde, zodat deze vorderingen integraal dienen ingewilligd te worden.

De vergoedende intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum door de rechtbank bepaald op 31 januari 2015.

**De vordering van**

De woning J in het gebouw die de burgerlijke partij  
huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 3.600,00 euro als schadevergoeding meer de vergoedende intresten vanaf datum rechtsingang en de rechtsplegingsvergoeding.

De beklaagde is niet verschenen noch vertegenwoordigd in de huidige procedure. Artikel 806 Ger.Wb. waardoor de rechter bij verstek de vorderingen van de verschijnende partij inwilligt, behalve indien de rechtspleging, de vorderingen of de middelen strijdig zijn met de openbare orde, is van toepassing voor de strafrechter. Voor zover niet kan aangetoond worden dat deze regel onverzoenbaar is met de specifieke aard en regeling van de strafprocedure dient hij dan ook toegepast te worden in de huidige zaak.

De vordering van de burgerlijke partij is, wat betreft de rechtspleging, de vorderingen en de middelen, niet strijdig met de openbare orde, zodat deze vordering integraal dient ingewilligd te worden.

Gelet de vordering van de burgerlijke partij om vergoedende intresten toe te kennen vanaf datum rechtsingang (en derhalve niet vanaf een gemiddelde datum sedert het plegen van de feiten), worden vergoedende intresten toegekend vanaf de datum van de dagvaarding zijnde 21 juni 2018.

Gelet het verstek in hoofde van de beklaagde is de minimumrechtsplegingsvergoeding van 450,00 euro toewijsbaar.

**De vordering van**

De woning M in het gebouw die de burgerlijke partij huurde  
was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 4.200,00 euro als schadevergoeding meer de vergoedende intresten.

De beklagde is niet verschenen noch vertegenwoordigd in de huidige procedure. Artikel 806 Ger.Wb. waardoor de rechter bij verstek de vorderingen van de verschijnende partij inwilligt, behalve indien de rechtspleging, de vorderingen of de middelen strijdig zijn met de openbare orde, is van toepassing voor de strafrechter. Voor zover niet kan aangetoond worden dat deze regel onverzoenbaar is met de specifieke aard en regeling van de strafprocedure dient hij dan ook toegepast te worden in de huidige zaak.

De vorderingen van de burgerlijke partij is, wat betreft de rechtspleging, de vorderingen en de middelen, niet strijdig met de openbare orde, zodat deze vordering integraal dient ingewilligd te worden.

De vergoedende intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum door de rechtbank bepaald op 31 januari 2015.

**De vordering van**

De woning P in het gebouw die de burgerlijke partij  
huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 4.000,00 euro als schadevergoeding meer de vergoedende intresten.

De beklagde is niet verschenen noch vertegenwoordigd in de huidige procedure. Artikel 806 Ger.Wb. waardoor de rechter bij verstek de vorderingen van de verschijnende partij inwilligt, behalve indien de rechtspleging, de vorderingen of de middelen strijdig zijn met de openbare orde, is van toepassing voor de strafrechter. Voor zover niet kan aangetoond worden dat deze regel onverzoenbaar is met de specifieke aard en regeling van de strafprocedure dient hij dan ook toegepast te worden in de huidige zaak.

De vorderingen van de burgerlijke partij is, wat betreft de rechtspleging, de vorderingen en de middelen, niet strijdig met de openbare orde, zodat deze vordering integraal dient ingewilligd te worden.

De vergoedende intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum door de rechtbank bepaald op 31 januari 2015.

**De vordering van**

De woning S in het gebouw die de burgerlijke partij  
huurde was ongeschikt en onbewoonbaar.



De burgerlijke partij vordert het bedrag van 4.100 euro als schadevergoeding meer de vergoedende intresten en de rechtsplegingsvergoeding.

De beklaagde is niet verschenen noch vertegenwoordigd in de huidige procedure. Artikel 806 Ger.Wb. waardoor de rechter bij verstek de vorderingen van de verschijnende partij inwilligt, behalve indien de rechtspleging, de vorderingen of de middelen strijdig zijn met de openbare orde, is van toepassing voor de strafrechter. Voor zover niet kan aangetoond worden dat deze regel onverzoenbaar is met de specifieke aard en regeling van de strafprocedure dient hij dan ook toegepast te worden in de huidige zaak.

De vordering van de burgerlijke partij is, wat betreft de rechtspleging, de vorderingen en de middelen, niet strijdig met de openbare orde, zodat deze vordering integraal dient ingewilligd te worden.

Gelet het verstek in hoofde van de beklaagde is de minimumrechtsplegingsvergoeding van 450,00 euro toewijsbaar.

#### **De toewijzing van de verbeurdverklarde wederrechtelijke vermogensvoordelen aan de burgerlijke partijen**

De burgerlijke partijen vorderen elk op grond van artikel 43bis Sw. de toewijzing aan hen van de verbeurd verklaarde wederrechtelijke vermogensvoordelen ter waarde van de door hen ingestelde vorderingen.

De rechter is niet verplicht de verbeurdverklaring gepaard te doen gaan met de toewijzing aan de burgerlijke partij indien die verbeurdverklaring overeenstemt met de door die partij geleden schade en die partij het herstel van de schade vordert.

De verbeurdverklaring, als straf, strekt ertoe aan de veroordeelde een leed op te leggen als sanctie voor een door de strafwet verboden gedraging terwijl de schadevergoeding strekt tot het herstel van het door een onrechtmatige daad veroorzaakte nadeel aan het slachtoffer en zodoende van burgerrechtelijke aard is zodat bijgevolg beiden een andere rechtsgrond hebben. De rechtbank gaat derhalve niet in op deze vorderingen van de burgerlijke partijen. Hierdoor wordt geen onredelijke straf opgelegd aan de beklaagde.

#### **De overige burgerlijke belangen**

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven en geleden door andere personen dan de reeds gestelde burgerlijke partijen, past het de burgerlijke belangen aan te houden gezien de zaak wat die belangen betreft niet in staat van wijzen is.

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

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

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

art. 162, 162bis, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 44, 45, 65, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

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

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

artikel 4 §3 Wet van 19 maart 2017;

art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;

art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;

**DE RECHTBANK, recht doende BIJ VERSTEK,**

**OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

Verklaart de feiten a tot en met p, voorwerp van de enige tenlastelegging, bewezen;

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten a tot en met p, voorwerp van de enige tenlastelegging, SAMEN, tot een **GELDBOETE van DUIZEND EURO (€1.000,00).**

Verhoogt de geldboete met vijftig decimes, aldus gebracht op **ZESDUIZEND EURO (€6.000,00).**

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN.**

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met zeventig centimes, aldus gebracht op **TWEEHONDERD EURO (€200,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

#### **Bijzondere verbeurdverklaring**

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **50.550,00 euro**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

#### **Woonherstel**

Verklaart de herstellvordering van de gewestelijk wooninspecteur zonder voorwerp.

#### **Kosten**

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op **291,30 EUR**.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **291,30 EUR**, meer de betekeningkosten van **huldig vonnis**.

Legt de veroordeelde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **DRIEËNVIJFTIG EURO ACHTENVIJFTIG CENT (€53,58)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28. december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131/5 (B.S. 4 oktober 2018)).

Veroordeelt de 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 **TWINTIG EURO (= 20,00 EUR)**.

**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

**De vordering van** \_\_\_\_\_ **en** \_\_\_\_\_

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ het bedrag van **TIENDUIZEND EURO (€10.000,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2015 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ het bedrag van **TIENDUIZEND EURO (€10.000,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2015 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

**De vordering van** \_\_\_\_\_

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **Drieduizend Zeshonderd EURO (€3.600,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 21 juni 2018 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **450,00 EUR**.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

**De vordering van** \_\_\_\_\_

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **VIERDUIZEND TWEEHONDERD EURO (€4.200,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2015 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

**De vordering van**

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **VIERDUIZEND EURO (€4.000,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2015 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

**De vordering van**

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **VIERDUIZEND HONDERD EURO (€4.100,00)**, te vermeerderen met de vergoedende intresten tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2015 tot vandaag, de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op hoofdsom en vergoedende intresten vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van 450,00 EUR.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

**De overige burgerlijke belangen**

Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

---

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van **TWAALF OKTOBER TWEEDEUZEND ACHTTIEN**,

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig :

- mevrouw , rechter, die de terechtzitting voorzigt;
- mevrouw , substituut-procureur des Konings;
- mevrouw , griffier