



Vonnisnummer / Griffinummer 2021 / 1403
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 14 april 2021
Naam van de beklagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket 17RG36338 Dossiernummer 16G033328 Notitienummer parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partij**

geboren te op wonende te RRN

en het **openbaar ministerie** tegen:

1. 1731 ingeschreven onder het ondernemingsnummer met
maatschappelijke zetel gevestigd te

2. 1732 geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN

beklaagd van:

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

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

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), **namelijk:**

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren te
op wonende te en van
geboren te op wonende te

1. een ongeschikte woning A te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 september 2017 (datum huurovereenkomst - stuk 149) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)

door

2. een ongeschikte woning B te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van 19 april 2017 (datum vaststellingen wooninspectie - stuk 1verso, 150 e.v., 200) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)

door

3. een ongeschikte woning C te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van 1 september 2017 (datum huurovereenkomst - stukken 149, 206) tot en met 16 november 2017 (datum nacontrole - stuk 129)

door

4. een ongeschikte woning D te hebben verhuurd aan

te in de periode van 19 april 2017 (datum vaststellingen wooninspectie - stuk 1verso, 211) tot en met 16 november 2017 (datum nacontrole - stuk 129)

door

5. een ongeschikte en onbewoonbare woning E te hebben verhuurd aan
en

te in de periode van 19 april 2017 (datum vaststellingen wooninspectie - stuk 1verso, 212) tot en met 29 januari 2018 (datum nacontrole - stuk 150 e.v)

door

6. een ongeschikte woning F te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 15 september 2017 (datum huurovereenkomst - stukken 149, 150 e.v., 219) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)
door

7. een ongeschikte woning G te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 19 april 2017 (datum vaststellingen wooninspectie - stukken

1verso, 150 e.v., 224) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)

door

8. een ongeschikte woning H te hebben verhuurd aan

te in de periode van 19 april 2017 (datum vaststellingen wooninspectie - stuk 1verso, 149, 150 e.v.) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)

door

9. een ongeschikte woning I te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 15 augustus 2017 (datum huurovereenkomst - stukken 149, 150 e.v.) tot en met 26 maart 2018 (datum laatste stand van zaken - stuk 194)

door

Vordering verbeurdverklaring

De eerste en de tweede beklaagde tevens gedagvaard voor wat betreft de tenlastelegging onder nummer 5 teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **5.193 euro**, elk voor de helft, hetzij elk 2.596,50 EUR 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 E

huuropbrengst gedurende de periode van 19 april 2017 tot en met 29 januari 2018 of 9 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 577 euro = 5.193 euro (stuk 3 verso)

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 26 maart 2021 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Gent 1. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheeken.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 juni 2020.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 3 november 2020.

Op 3 november 2020 werd de behandeling van de zaak uitgesteld naar de terechtzitting van 2 maart 2021. Er zou intussen ook een herstelcontrole uitgevoerd worden.

De zaak werd in beraad genomen op 2 maart 2021.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de vordering van de burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester
in plaats van meester beiden advocaat te
- ;
- de herstellvordering van de wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester
in plaats van meester beiden advocaat te
- ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-
procureur des Konings;
- het verweer van de eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meester
advocaat te
- het verweer van de tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester
advocaat te in plaats van meester advocaat te
- ;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de
uitspraak van veroordeling.

4. De rechtbank verbetert de dagvaarding daar waar de eerste beklaagde vermeld staat als moet staan zoals bepaald door artikel 1.5 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

STRAFRECHTELIJK

Feiten

5. De eerste beklaagde verhuurde woningen in een gebouw aan de te

De tweede beklaagde is de bestuurder van de eerste beklaagde.

Op 19 april 2017 stelde de wooninspectie vast dat 9 woningen die werden verhuurd niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen.

Tijdens de controle was slechts 1 woning toegankelijk. Die woning was ongeschikt en onbewoonbaar. De acht andere waren ongeschikt omwille van de gebreken van het gebouw zelf.

De tweede beklaagde verklaarde dat hij alles zou controleren en de wooninspectie zou contacteren met het oog op het uitvoeren van een hercontrole.

Nadat er een melding van herstel was gedaan voor de woningen C, D en E voerde de wooninspectie op 16 november 2017 een nacontrole uit. De woningen C en D bleken in orde te zijn. Woning E was niet toegankelijk en kon niet gecontroleerd worden.

Bij een volgende controle, op 29 januari 2018, werd vastgesteld dat de woningen B, F, G, H en I nog steeds niet voldeden aan de minimale normen. Woning E voldeed wel aan de minimale kwaliteitsvereisten maar was overbewoond.

De beklaagden gaven een onvolledig overzicht van de verhuurde woningen. Volgens hen werden enkel de woningen A, C, F, H en I verhuurd, terwijl uit de vaststellingen van de wooninspectie en uit nazicht van het rijksregister bleek dat ook de woningen B, D, E en G wel degelijk werden verhuurd

De beklaagden gingen niet in op de voorgestelde minnelijke schikking van 10.000 euro.

Beoordeling

6. Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking.

Het nieuwe artikel 3 34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

‘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 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.’

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

Het oude artikel 20, §1, lid 1 stelde het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning strafbaar als die woning niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Het nieuwe artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3 1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

7. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen ongeschikt, en in het geval van woning E ook onbewoonbaar, waren.

De feiten zouden dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar zijn.

8. De beklaagden voeren aan dat er geen sprake is van het vereiste moreel element. Zij zouden te goeder trouw en niet onzorgvuldig hebben gehandeld.

Het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode vereist geen bijzonder opzet.

Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat.

De beklaagden zijn professionele verhuurders. Beter dan wie ook moeten zij op de hoogte zijn van zowel de regels als de gebrekkige toestand van hun panden. Dat was niet het geval. De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast.

De telastleggingen zijn bewezen.

Toerekening

9. Op 31 juli 2018 trad de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft in werking.

Artikel 2 van die wet vervangt artikel 5 van het Strafwetboek. Daarmee werd de decumulregeling van het tweede lid van artikel 5 afgeschaft.

Artikel 5 Strafwetboek bepaalt nu:

Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.

Het oude artikel 5 bevatte een strafuitsluitende verschoningsgrond ten gunste van de persoon die de minst zware fout had begaan wanneer het misdrijf niet wetens en willens werd gepleegd.

Gelet op artikel 2 Strafwetboek blijft wat betreft feiten gepleegd vóór 31 juli 2018 de decumulregel van toepassing als meest gunstige toestand voor de beklaagde die de fout niet wetens en willens zou hebben gepleegd en evenmin de 'zwaarste fout' pleegde.

10. Krachtens het oude artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete

omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd.

Cumulatie in de vervolging van rechtspersonen en natuurlijke personen is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid, Sw.).

Uit het dossier blijkt dat de tweede beklagde bestuurder is en de beslissingsmacht had in de eerste beklagde.

Hij pleegde de misdrijven wetens en willens. Wetens in de zin dat hij kon weten dat hij misdrijven pleegde, en willens, in de zin dat hij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kan beroepen. De tweede beklagde kan dus samen met de rechtspersoon worden vervolgd en veroordeeld.

11. De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd. Zij haalde ook voordeel uit de verhuring.

Ook de rechtspersoon is dus strafrechtelijk verantwoordelijk.

Straffen

12. De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen.

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

14. Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 1.500 euro voor de eerste beklagde en 1.000 euro voor de tweede beklagde.

15. De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten,

de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders in gevaar gebracht.

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

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

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagden veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

Om deze redenen ook gaat de rechtbank niet in op de vraag tot opschorting van uitspraak van veroordeling.

De hierna bepaalde geldboetes komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

16. Het openbaar ministerie vorderde eveneens de bijzondere verbeurdverklaring van 5.193 euro, hetzij 2.596,50 euro lastens elk der beklaagden.

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

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de eerste beklaagde rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkreeg.

Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

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 dringt zich op.

WOONHERSTEL

16. De wooninspecteur vorderde op 26 juni 2017 het bevel tot het uitvoeren van werken waardoor het gebouw met de woonentiteiten voldoet aan de vereiste normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

De wooninspecteur vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vorderde dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vorderde dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 15, §1 (huidig art. 17bis, §2) Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

17. Nu geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt:

Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

18. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode/3.46 VCW2021).

Dat bewijs ligt niet voor.

Integendeel, uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting bleek dat het herstel nog steeds niet volledig was uitgevoerd.

19. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.
Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

20. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 6 maanden.

21. De beklaagden moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (artikel 3.46. VCW2021).

22. Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag
Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklaagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

23. Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

24. De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagden van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van

herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagden gepleegde feiten.

BIJDLAGEN en KOSTEN

25. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

26. De beklaagden moeten een bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

27. De beklaagden moeten een bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

28. De beklaagden moeten ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 50 euro.

BURGERRECHTELIJK

29. De burgerlijke partij was huurster en vordert als schadevergoeding 70% van de betaalde huurgelden in de periode van april 2017 tot en met november 2017, zijnde een bedrag van 3.144,63 euro, meer de intresten.

Zij vordert eveneens een rechtsplegingsvergoeding van 780 euro.

30. Door het misdrijf heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Anderzijds heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond en heeft zij er wel een beperkt genot van gehad.

Een schadevergoeding van 1.500 euro is billijk en toewijsbaar.

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

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. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, **op tegenspraak** oordelend,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen 1 tot en met 9 samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **5.193 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Veroordeelt voor de hierboven bewezen verklaarde telastleggingen 1 tot en met 9 samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt en om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **6 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt en tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

KOSTEN

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 324,06 euro.

BURGERRECHTELIJK

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt en hoofdelijk en solidair, de ene bij gebreke aan de andere, om te betalen aan de burgerlijke partij een vergoeding van **1.500 euro** te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2017 (gemiddelde datum) tot heden, en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf heden tot de dag van volledige betaling en de kosten begroot op **480 euro** rechtsplegingsvergoeding.

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen te Gent door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertigste correctionele kamer, samengesteld uit voorzitter, en door hem uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting op **14 april 2021**, met bijstand van griffier, en in aanwezigheid van eerste substituut-procureur des Konings.