

## BESTUURLIJKE INLICHTING

Vonnisnummer <b>2019/ 839</b>
Rolnummer <b>17G036342</b>
Systeemnummer <b>16RG37539</b>
Repertoriumnummer
Notitienummer parket
Datum van uitspraak <i>maatle</i> <b>15 februari 2019</b>
Naam beklagden <b>1.</b> <b>2.</b> <b>3.</b>

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

**Vonnis**

kamer G30v

Aangeboden op
Niet te registreren

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1) *1059* geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, zelfstandig consultant, afgevoerd naar het buitenland sinds \_\_\_\_\_, volgens het rijksregister wonende te \_\_\_\_\_, van Belgische nationaliteit

**beklaagde**

2) *1060* geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, winkelbediende, wonende te \_\_\_\_\_ van Belgische nationaliteit

**beklaagde**

3) *1061* geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, afgevoerd naar het buitenland sinds \_\_\_\_\_, volgens het rijksregister 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;

**A.**

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning 1 te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ in  
het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met  
maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_

de eerste en de tweede

te \_\_\_\_\_ op 13.07.2016

2. een ongeschikte en onbewoonbare woning 2 te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
, eigendom van \_\_\_\_\_, ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met  
maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ ;

de eerste, de tweede en de derde

te \_\_\_\_\_ op 13.07.2016

3. een ongeschikte woning \_\_\_\_\_ te hebben ter beschikking gesteld aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_,  
wonende te \_\_\_\_\_, en van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_  
) op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ ;

de eerste en de tweede

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.05.2016 tot en met 08.05.2017 (gelet op de structurele  
aard van de gebreken, OK 2 st. 7)

4. een ongeschikte woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ in het pand gelegen  
te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_  
, en van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ )  
op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ ;

de eerste en de tweede

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.09.2012 tot en met 08.05.2017 (gelet op de structurele aard van de gebreken, OK 2 st. 7)

5. een ongeschikte woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ ,  
 \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ,  
 \_\_\_\_\_ , kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ , eigendom van \_\_\_\_\_ ,  
 \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , wonende te \_\_\_\_\_ ,  
 \_\_\_\_\_ , en van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ , wonende te \_\_\_\_\_

de eerste en de tweede

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.05.2015 tot en met 08.05.2017 (gelet op de structurele aard van de gebreken, OK 2, st. 7)

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

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van euro, zijnde 48.640 euro

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

**Berekening:**

-huuropbrengst tenlastelegging A.4 in de periode 01.09.2012 tot en met 08.05.2017 of 56 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 515 euro = 28.840 euro (OK 2, st. 7)

-huuropbrengst tenlastelegging A.5. in de periode 01.05.2015 tot en met 08.05.2017 of 36 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro = 19.800 euro (OK 2, st. 8)

## PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Gent. Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 september 2018.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 18 januari 2019.

### 2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019:

- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester , in de plaats van meester , beiden advocaat te ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer , substituut-procureur des Konings;
- de eerste en tweede beklagde, en , in hun middelen van verdediging, voorgedragen door henzelf; zij vragen de opschorting van de uitspraak van de veroordeling;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de eerste en de tweede beklagde.

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

### 3. De verjaring van de strafvordering is thans niet ingetreden.

**STRAFRECHTELIJK****FEITEN EN KWALIFICATIE****Tenlasteleggingen A.1 en A.2 )**

1. Op 27 april 2016 werd de Wooninspectie gecontacteerd door de lokale politie wegens een vastgesteld vermoeden van huisjesmelkerij in het pand gelegen te

De Wooninspectie ging op 13 juli 2016 tot controle van het pand over.

Het pand behoort in eigendom toe aan met zetel te . De eerste beklagde en de derde beklagde zijn de verhuurder van het pand.

Het pand betreft een open bebouwing bestaande uit een gelijkvloers onder een plat dak. Het pand is ingedeeld in twee zelfstandige woningen waarbij woning 1 vooraan gelegen is en woning 2 achteraan. Het gebouw behaalde 15 strafpunten wegens vastgestelde gebreken aan de elektriciteit waaronder elektrische geleiders die buiten aan de gevel hingen en waarvan de uiteinden niet afgeschermd waren voor aanraking terwijl deze onder spanning stonden. Woning 1 behaalde 53 punten en werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Woning 2 behaalde 53 punten en werd tevens ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De Wooninspectie vernam op 4 november 2016 van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente dat er op 14 maart 2006 een proces-verbaal werd opgesteld wegens het omvormen van garages naar studio's zonder vergunning.

verklaarde op 13 juli 2016 sedert 1 juli 2015 in woning nummer 1 te wonen. Hij kent de eerste beklagde als zijn huisbaas en hij sloot met hem een schriftelijk huurcontract af. Hij betaalt 450 euro huur. Er zijn problemen met de verwarming en vocht maar de eerste beklagde zou hem gezegd hebben dat hij de verwarming niet meer mocht gebruiken omdat er anders brandgevaar zou zijn. Het grootste probleem voor hem vormt het vochtprobleem wegens de afwezigheid aan verwarming en omdat de ramen niet open kunnen zodat de woning moeilijk te verluchten is. De eerste beklagde zei hem dat hij niet gecontacteerd moet worden voor problemen. Hij zou zich moeten richten tot de maatschappelijk assistente van het die instaat voor de betaling van de huur.

verklaarde op 13 juli 2016 sedert 1 december 2014 in de woning te wonen. Hij kent de eerste en de derde beklagde als zijn huisbazen. Ze zouden samenwerken maar de eerste beklagde is de contactpersoon. Hij betaalt 450 euro huur per maand via het . De eerste beklagde zou niet vaak komen, de derde beklagde komt nooit. Hij heeft aan de eerste beklagde melding gemaakt van het feit dat er water in de woning binnenkwam. De eerste beklagde bracht toen een emmer maar voerde geen herstellingen uit. De

elektriciteit zou regelmatig uitvallen. Omdat de verwarming in de leefkamer niet werkt, kocht hij er zelf een. Hij zou de eerste beklagde van de problemen inlichten maar hij doet niets.

2. Op 4 november 2016 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het Parket over. De overtreder dient ofwel de woning een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

3. Op 19 december 2016 meldde de curator van \_\_\_\_\_ ) dat de woonentiteiten volledig ontmanteld zouden worden en opnieuw bestemd zouden worden tot garages.

Tijdens de controle op 26 januari 2017 stelde de Wooninspectie vast dat alle functies in de woning stukgeslagen werden maar niet verwijderd werden. De nutsvoorzieningen werden afgesloten doch er werd geen nieuwe bestemming gegeven aan het pand.

Op 14 maart 2017 melde de eerste beklagde aan de Wooninspectie dat de herstellvordering volledig uitgevoerd werd. Tijdens een controle op 25 april 2017 werd vastgesteld dat de woonentiteiten volledig ontmanteld werden. Alle toe- en afvoerleidingen werden verwijderd zodat deze ruimtes niet meer ontmanteld konden worden naar woongelegenheden.

#### **Tenlastelegging A.3, A.4 en A.5 (Tuinwijk 6D)**

4. Op 30 april 2017 verzocht de politie van \_\_\_\_\_ de Wooninspectie een controle te willen doen in het pand gelegen aan \_\_\_\_\_.

Op 8 mei 2017 begaf de Wooninspectie zich ter plaatse. Het pand \_\_\_\_\_ betreft een halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping onder een schilddak. De woning is deels onderkelderd en heeft een achterbouw onder een plat dak. Het pand werd ingedeeld in drie zelfstandige woningen zonder vergunning. De eerste en de tweede beklagde betreffen de eigenaars van dit pand.

Na onderzoek behaalde het gebouw 18 strafpunten onder meer wegens een gebrekkige gasinstallatie (inbouwkookplaat keuken) en een niet-toegankelijke hoofdwaterkraan.

De woning \_\_\_\_\_ die gevestigd is aan de straatzijde op het gelijkvloers behaalde 46 punten en werd ongeschikt verklaard.

De woning \_\_\_\_\_ die gevestigd is op het gelijkvloers achteraan behaalde 82 punten en was ongeschikt en onaangepast.

Woning \_\_\_\_\_ gevestigd op de eerste verdieping, behaalde 48 punten op het technisch verslag en werd ongeschikt verklaard.

Woning werd bewoond door . In haar verhoor van 8 mei 2017 verklaarde ze er sedert mei 2016 te wonen. Ze vond de woning via het en zou geen huur betalen. Ze betaalt enkel de nutsvoorzieningen. Ze stelde er niet tevreden te zijn omdat het klein is en omdat het er stinkt. De eerste beklagde, die ze als huisbaas omschrijft, zou naast haar wonen.

woning werd bewoond door . In zijn verhoor van 8 mei 2017 verklaarde hij er sedert september 2012 te wonen. De huisbaas betreft de eerste beklagde. Hij betaalde aanvankelijk 515 euro maar sedert de laatste 3 maanden betaalt hij 545 euro. De eerste beklagde beloofde steeds werken in de keuken uit te voeren maar deed dit nooit. Hij kwam wel de problemen met de verwarming oplossen.

Woning werd bewoond door en verklaarde sedert mei 2015 in de woning te wonen. Hij sloot een huurcontract met de eerste beklagde af en betaalt maandelijks 550 euro per overschrijving aan de eerste beklagde. Hij verklaarde vroeger soms problemen te hebben gehad met gas en warm water maar nu niet meer. Hij stelde de woning voor de helft in orde en niet in orde te vinden.

Door de Wooninspectie werden de vermogensvoordelen op basis van de verklaringen en de gebreken begroot op 28.840 euro huurgelden.

5. Op 26 juli 2017 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het openbaar ministerie over. Het pand kwam evenwel niet in aanmerking voor renovatie – verbeteringswerken of aanpassingswerkzaamheden gelet er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de woning.

De eerste en de tweede beklagde werden uitgenodigd voor verhoor. Zij deelden per e-mail mee geen eigenaars meer te zijn van het pand en daarom niet op het verhoor aanwezig te zullen zijn.

De tweede beklagde deelde per e-mail van 12 augustus 2017 mee dat er tussen haar en de eerste beklagde een huwelijkscontract bestaat en zij niets te maken heeft met de zakelijke belangen van de eerste beklagde. Er werd tevens gemeld dat het pand twee jaar geleden in beslag werd genomen en openbaar verkocht zou worden.

## **BESPREKING**

### ***Tenlasteleggingen A.1 en A.2***

6. Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de woningen 1 en 2 in het pand verhuurd en bewoond werden terwijl ze niet voldeden aan de



kwaliteitsvereisten. De rechtbank steunt zich hierbij op de politionele vaststellingen en de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie.

De eerste beklagde werpt op dat de hem ten laste gelegde feiten niet toegerekend kunnen worden aangezien hij op het ogenblik van de vastgestelde feiten geen zaakvoerder van meer was. Curator zou de enige verantwoordelijke voor dit pand geweest zijn. Ook de tweede beklagde betwistte haar verantwoordelijkheid tijdens de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 18 januari 2019 en stelde zich niks van deze verhuring aan te trekken.

De rechtbank volgt de argumentatie van de eerste beklagde niet.

Artikel 20§1 van de Vlaamse Wooncode definieert het daderschap van de inbreuk reeds op een zeer ruime wijze en richt naar *"de verhuurder"* of diegene die niet-conforme woning *"ter beschikking stelt"*. Het gaat om woningen die *"rechtstreeks of via tussenpersoon worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning"*.

Dat de betrokken woningen 1 en 2 niet-conform waren, leidt geen twijfel. De rechtbank steunt zich daarbij op de objectieve vaststellingen van de politie en de Wooninspectie en de niet-betwisting van deze vaststellingen.

Dat de woning 1 wel degelijk verhuurd werd door de eerste beklagde in persoon, staat tevens vast. Huurder verklaarde immers dat de eerste beklagde zijn huisbaas is en hij aan hem de huur betaalde. Ook de huurder van de woning vermeld onder de tenlastelegging A.2 verklaarde dat de eerste en de derde beklagde zijn huisbazen zijn en dat het de eerste beklagde is die zijn contactpersoon was.

Op grond van de gegevens van het strafdossier staat het wel degelijk vast dat de eerste beklagde de woningen 1 en 2 verhuurde en de derde beklagde dit tevens deed voor woning 2.

Het gegeven dat er sprake is van andere huisnummers zoals opgegeven door de eerste beklagde in zijn conclusies is niet relevant. De eerste beklagde blijkt immers de garages zonder vergunning te hebben herbestemd tot twee woningen en vervolgens zelf een huisnummer te hebben gegeven. De vaststellingen van de Wooninspectie hebben bovendien betrekking op de juiste officiële kadastrale gegevens.

De tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn dan ook bewezen in hoofde van de eerste beklagde en de tenlastelegging A.2 is tevens bewezen in hoofde van de derde beklagde

7. De rechtbank acht de feiten onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2 niet bewezen in hoofde van de tweede beklagde. Deze beklagde werd terloops het opsporingsonderzoek niet verhoord. Het strafdossier bevat geen elementen die haar verklaringen, zoals afgelegd op de behandelende terechtzitting van 18 januari 2019, tegenspreken dat zij niets met de verhuur van deze woningen

te maken had of dat zij tevens het genot had over de ontvangen huurgelden. Op zijn minst is er ten aanzien van deze beklaagde sprake van twijfel zodat zij dient te worden vrijgesproken voor de haar ten laste gelegde feiten onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2.

### **Tenlastelegging A.3, A.4 en A.5**

**8.** Wat de woningen aan de                      betreft, wijst de eerste beklaagde erop dat                      onbestaande zou zijn. De woningen zouden betrekkingen hebben op

Ook deze argumentatie is niet correct. Ook hier blijkt de eerste beklaagde het pand zonder vergunning te hebben opgesplitst in meerdere woningen en kende vervolgens zelf een nieuw huisnummer toe. Het feit dat de bewoners                      aangaven als huisnummer, doet geen afbreuk aan de objectieve vaststellingen dat het pand waarop de tenlasteleggingen betrekking heeft kadastraal gekend is als

Ook hier blijkt uit het verhoor van de huurders van de betrokken woningen telkenmale dat de eerste beklaagde door hen gekend is als de huisbaas en aan wie de huur werd betaald. Huurster                      verklaarde dat zij geen huur diende te betalen aan de eerste beklaagde. De woning werd wel door de eerste beklaagde aan haar ter beschikking gesteld.

Het feit dat het                      tevens in de verhuur van deze woningen betrokken zou zijn geweest, doet geen afbreuk aan de strafrechtelijke verantwoordelijkheid in hoofde van de eerste beklaagde gelet op artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode. De eerste beklaagde werd ten andere als mededader voor deze tenlasteleggingen vervolgd (artikel 66 van het Strafwetboek). Door rekening te houden met deze strafrechtelijk daden van mededaderschap/deelneming kan een verhuring in het kader van de Vlaamse Wooncode meerdere strafbare personen opleveren.

Verder wijst de rechtbank erop dat voor wanbedrijven die bijkomend in bijzondere wetgevingen werden opgenomen, zoals de Vlaamse Wooncode, minstens onachtzaamheid vereist is, doch dit ook volstaat. De eerste beklaagde kan bezwaarlijk stellen dat hij niet onachtzaam is geweest. Hij woonde immers naast de woningen die door hem verhuurd werden en kende de staat van de woningen zeer goed. Hij liet evenwel na over te gaan tot het uitvoeren van de herstellingen, ondanks de vraag van de huurders. Hij handelde derhalve zelf wetens en willens.

Gelet op de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie en de overeenstemmende verklaringen van de huurders die de eerste beklaagde allen op eenduidige wijze als de huisbaas aanduiden, zijn de feiten onder de tenlasteleggingen A.3, A.4 en A.5 tevens bewezen in hoofde van de eerste beklaagde.

**9.** De rechtbank acht de feiten onder de tenlasteleggingen A.3, A.4 en A.5 niet bewezen in hoofde van de tweede beklaagde. Deze beklaagde werd terloops het opsporingsonderzoek niet verhoord. Het strafdossier bevat geen elementen die haar verklaringen tegenspreken dat zij niets

met de verhuur van deze woningen te maken had of dat zij tevens het genot had over de ontvangen huurgelden. Zij betwistte dit ten andere tevens tijdens de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 18 januari 2019. Op zijn minst is er ten aanzien van deze beklagde sprake van twijfel zodat zij dient te worden vrijgesproken voor de haar ten laste gelegde feiten onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2.

## **DE STRAFTOEMETING**

### ***De strafmaat***

10. De bewezen verklaarde feiten lastens de eerste beklagde zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode). Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

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

Van diegene die met 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 schade toegebracht.

De eerste en de derde beklagde 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.

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 eerste en de derde beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De eerste beklaagde beschikt over een relatief gunstig strafverleden. Hij liep twee veroordelingen door de politierechtbank op wegens verkeersdelicten. Deze beklaagde blijkt thans niet meer in ons land woonachtig te zijn. Op de vraag van deze beklaagde hem de gunst van de opschorting te verlenen, wordt niet ingegaan. Deze gunst zou de beklaagde niet afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen wijzen en zou hem er niet toe aanzetten om in de toekomst wel alle wetten en reglementen na te leven.

De derde beklaagde beschikt tevens over een gunstig strafverleden. Hij werd bij arrest van 2 oktober 2009 in zijn eer en rechten hersteld. Deze beklaagde liet evenwel verstek gaan op de terechtzitting van 18 januari 2019. In die omstandigheden kan de rechtbank niet polsen naar de houding van deze beklaagde ten aanzien van de door hem gepleegde feiten en zijn verdere intenties naar de toekomst toe.

De hierna bepaalde geldboeten komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. Beide beklaagden komen nog in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

### ***Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen***

**11.** Het openbaar ministerie vordert ten aanzien van de eerste en de tweede beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 48.640 euro (zijnde 56 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 515 euro voor de woning vermeld onder de tenlastelegging A.4 en de daarin voorziene incriminatieperiode en 36 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro voor de woning vermeld onder de tenlastelegging A.5.

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

Gelet op de vrijspraak in hoofde van de tweede beklaagde voor de haar ten laste gelegde feiten dient deze vordering ten aanzien van haar te worden afgewezen.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de eerste beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf heeft verkregen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat de veroordeelde in het bezit gelaten wordt van de voordelen of winsten die hij uit een misdrijf haalde. Misdrijven plegen mag immers niet

lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers 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.

Wat het bedrag ervan betreft, oordeelt de rechtbank dat de verbeurdverklaring van het bedrag van 48.640 euro een onredelijk zware straf zou inhouden voor de eerste beklagde. Het bedrag wordt herleid tot 24.500 euro.

## **WOONHERSTEL**

### ***Betreffende het pand***

12. De wooninspecteur vorderde het herstel op 4 november 2016.

Na herhaalde controles werd op 25 april 2017 vastgesteld dat de woonentiteiten volledig ontmanteld werden.

De herstellvordering is derhalve thans zonder voorwerp.

### ***Betreffende het pand***

13. De wooninspecteur vordert dat het pand wordt aangepast conform een daartoe volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand, dan wel dat het pand wordt gesloopt tenzij de sloop op basis van andere regelgeving is verboden.

De wooninspecteur vordert tevens 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 vordert 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 vordert dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in art. 17bis, §2 Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklagde.

Zij vordert eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

14. De huidige toestand van het pand is niet gekend. De wooninspecteur handhaaft haar herstellvordering.

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).

Uit het dossier blijkt niet dat de eerste beklagde de gevorderde herstelmaatregel heeft uitgevoerd. Bij gebrek aan hercontrole kan de rechtbank niet aannemen dat het pand in overeenstemming werd gebracht met de kwaliteitsvereisten.

**15.** De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen is bijgevolg gegrond en moet worden opgelegd aan de beklagde.

**16.** De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

De eerste beklagde moet de wooninspecteur 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 (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

**17.** 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 beklagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

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

19. De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde 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 beklaagde gepleegde feiten.

20. De feiten werden gepleegd voor en na 1 januari 2017 zodat de op te leggen geldboeten met zeventig opdecimen moeten worden verhoogd.

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

De eerste en de derde beklaagde moeten elk een wettelijk verplichte 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.

De eerste en de derde beklaagde moeten ook elk 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 53,58 euro.

## **BURGERRECHTELIJK**

20. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de 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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 186, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek;

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

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSpraak** ten aanzien van \_\_\_\_\_ en  
**en BIJ VERSTEK** ten aanzien van \_\_\_\_\_

## **STRAFRECHTELIJK**

### **Ten aanzien van**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 1.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 8.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **500 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 4.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **24.500 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

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

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

### **Ten aanzien van**

Spreekt de beklaagde **vrij** voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en A.5.



**Ten aanzien van**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A.2, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een **geldboete van 500 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 3.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 1 maand en 15 dagen.

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

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

**Gerechtskosten**

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 242,10 euro, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis voor

Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in hun hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

Laat de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 112,78 euro, gelet op de vrijspraak van

**WOONHERSTEL**

Stelt vast dat de herstellvordering voor wat betreft het pand **zonder voorwerp** is.

Beveelt het pand gelegen te , kadastraal gekend als aan te passen conform een daartoe volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vergunde toestand, dan wel het pand te slopen tenzij de sloop op basis van andere regelgeving is verboden, 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 **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte zal 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 tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis wat betreft de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

#### **BURGERRECHTELIJK**

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlastelegging.

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van 15 maart 2019

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

Aanwezig:

voorzitter  
substituut-procureur des Konings  
griffier.