



Vonnisnummer / Griffinummer <i>20231 1740</i>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 mei 2023
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO16731 Rolnummer
Notitienummer parket GE66.WI.100500/2021

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

WOONINSPECTEUR

met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester
meester , beiden advocaat te

loco

en de BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

1. i in eigen naam en als wettelijk vertegenwoordiger van

geboren te op
van Slowaakse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te

2.

geboren te op
van Tsjechische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

3.

geboren te op
van Slowaakse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

4.

geboren te op
van Slowaakse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

5.

geboren te _____ op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

6.

geboren te _____ op
van Somalische nationaliteit
ingeschreven te _____

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

tegen de BEKLAAGDE(N) :

RRN
geboren te _____ op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____ loco meester
beiden advocaat te _____

TENLASTELEGGING(EN)

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als
eigendom van _____ geboren te _____ op
wonende te _____ bij aankoopakte van 07/05/1982 verleden door
notaris _____ te _____

1 woning 0001 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen, aan
en
te in de periode van 4 februari 2021 tot en met 8 juni 2021 (OK 1, st. 4-6, 67-73,
124-128, 131-132)

2 woning 0101 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen, aan
en
te in de periode van 4 februari 2021 tot en met 8 juni 2021 (OK 1, st. 6-8, 75-81,
124-128, 132-133)

3 woning 0201 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen, aan
te in de periode van 4 februari 2021 tot en met 8 juni 2021 (OK 1, st. 8-10, 82-88,
124-128, 133-134)

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren te op
wonende te en van
geboren te op wonende te
bij aankoopakte van 23/06/1999, verleden voor notaris te

4 woning 0001 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen aan
te in de periode van 4 februari 2021 tot en met 8 juni 2021 (OK 2, st. 4-7, 44-50, 85-
89, 92-93, 150-155)

5 woning 0101 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen, aan
te n de periode van 4 februari 2021 tot en met 31 januari 2022 (OK 2, st. 4-7, 51,
85-89, 92-93, 172-173)

6 woning 0201 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen, aan
te in de periode van 4 februari 2021 tot en met 31 januari 2022 (OK 2, st. 4-7, 92-
93, 164-149, 173-174)

7 woning 0001 te hebben verhuurd in strijd met de woonkwaliteitsnormen aan
te op 31 januari 2022 (OK 2, st. 171-172)

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis S.W.B.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 13.620 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:

- 1.verhuur tenlastelegging A.1.: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro, in totaal 1.400 euro
- 2.verhuur tenlastelegging A.2.: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 390 euro, in totaal 1.560 euro
- 3.verhuur tenlastelegging A.4.: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 370 euro, in totaal 1.480 euro
- 4.verhuur tenlastelegging A.5.: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro
- 5.verhuur tenlastelegging A.6.: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 370 euro, in totaal 4.440 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 11 oktober 2022 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te
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.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld _____ om de burgerlijke partijen
bij te staan voor de vertaling van het gezegde van het Nederlands in het Slovaaks en omgekeerd, die de door de wet bepaalde eed heeft afgelegd.

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

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 4 februari 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in de panden in de
Beide panden hadden dezelfde eigenaar,
Verschillende bewoners hadden reeds bij hun ongenoegen geuit over de
woonkwaliteit. Op 27 december 2020 was er een interventie uitgevoerd door het departement
Facility Management van in het kader van de openbare veiligheid in de woning
in de omwille van stabiliteitsproblemen aan de bovendakse schouw. Het terras
van de woning mocht niet meer betreden worden tot de noodzakelijke werken werden
uitgevoerd. Op 4 februari 2021 had de eigenaar echter nog niets ondernomen.

Beide panden hadden een verleden van ongeschiktverklaringen. De panden kregen laatst op
7 januari 2020 een conformiteitsattest uitgereikt. Er waren toen minder dan 15 strafpunten.

2. waren er drie zelfstandige woningen die verhuurd werden.

Het gebouw had drie ernstige gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III dat een
direct gevaar opleverde voor de veiligheid en gezondheid of menonwaardige
levensomstandigheden veroorzaakte.

Woning 001 op het gelijkvloers had vijf kleine gebreken, negen ernstige gebreken van categorie
II en vier gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en
gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 101 op de eerste verdieping had vijf kleine gebreken, negen ernstige gebreken van
categorie II en vier gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de
veiligheid en gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 201 op de tweede en derde verdieping had zes kleine gebreken, negen ernstige
gebreken van categorie II en vier gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden
voor de veiligheid en gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 001 werd verhuurd voor 350 euro per maand en bewoond door

De huurwaarborg van 700 euro werd niet betaald. Energiekosten waren
inbegrepen in de huurprijs. verklaarde dat hij de huur van januari 2021 nog niet
had betaald.

Woning 101 werd verhuurd voor 390 euro per maand en bewoond door Ze
verklaarde dat ze geen huurwaarborg had betaald. Energiekosten waren niet inbegrepen. Ze
had al twee maanden niet betaald. Ze moest in februari naar de rechtbank voor de huur.

Woning 201 werd verhuurd voor 400 euro per maand en bewoond door

Ze verwachtten een kindje voor april. Ze hadden eens twee maanden
geen huur betaald omdat het gasfornuis niet werkte. Toen kregen ze een ander vuur. Ze
hadden twee maanden waarborg betaald. Ze betaalden de huur via overschrijving. Er zaten
kakerlakken, muizen en ratten in het pand. Er zat een gat in het plafond waar regen door naar
binnen kwam. Ze mochten nu niet meer op het terras omwille van de problemen met de
schouw.

De huurders waren niet tevreden. Ze verklaarden dat de verhuurder bijna nooit langskwam en geen herstellingen deed. Er was veel ongedierte.

Er werd een herstellvordering ingeleid door de wooninspectie voor Het
principiele herstel werd gevorderd. Het college sloot zich hierbij aan.

werd verhoord op 14 april 2021. Hij verklaarde samen met zijn ex-echtgenote eigenaar te zijn van de panden, maar zich alleen bezig te houden met de verhuur. had één maand huurachterstal, maar hij kortte af. De huurders van 101 maakten alles kapot en betaalden al een jaar niet. Hij wou een uithuiszetting. De huurders van woning 201 hadden al drie maanden niet betaald. Er was een huurwaarborg van 800 euro. Dat was nog geld van haar broer die daar vroeger woonde. Als hij rookmelders hing, werden ze weggehaald door de huurders. De problemen met de schouw waren intussen opgelost. Hij wou de twee panden verkopen. Hij had nog andere eigendommen: de woning waar hij zelf in woont en een appartement in

Na melding van herstel ging de wooninspectie ter plaatse in op 8 juni 2021. Het pand was nog niet conform. Woningen 001 en 201 waren niet toegankelijk. Woning 101 werd nog steeds bewoond door Woning 001 was bewoond, maar de bewoner was afwezig en beklagde had geen toestemmingsformulier voor een huiszoeking. Woning 201 was volgens beklagde nog niet bewoond.

Op 6 november 2021 werd het pand in verkocht. De notaris was niet op de hoogte van de herstellvordering. De nieuwe eigenaar informeerde bij de wooninspectie naar de herstellvordering. Hij deelde mee dat beklagde gezegd had dat 2 van de 3 studio's in orde waren.

3. Bij de controle in het pand in op 4 februari 2021 werd vastgesteld dat er een indelling was in drie zelfstandige woningen. De woning op de tweede verdieping was niet toegankelijk.

Het gebouw had twee kleine gebreken, drie ernstige gebreken van categorie II en 0 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 001 op het gelijkvloers had acht kleine gebreken, negen ernstige gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 101 op de eerste verdieping had acht kleine gebreken, acht ernstige gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

Woning 201 op de tweede verdieping had twee kleine gebreken, drie ernstige gebreken van categorie II en 0 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten. (dit zijn louter de gebreken van het gebouw aangezien deze woning niet werd onderzocht)

Woning 001 werd verhuurd voor 370 euro per maand en bewoond door
mailde het huurcontract door. Ze
verklaarde dat het huis helemaal kapot was en ze erg bang was. De huisbaas hielp niet.
Woning 101 werd verhuurd voor 395 euro per maand en bewoond door
Hij kon geen huurcontract voorleggen Hij had twee maanden huurwaarborg cash betaald aan
beklaagde.
Volgens het rijksregister woonde in woning 201. De huurprijs bedroeg 370 euro
per maand en de huurwaarborg 740 euro.
Dit pand werd opgesplitst zonder vergunning.

De wooninspecteur vorderde de herbestemming of sloop gelet op het onvergunde karakter.
Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 14 april 2021 dat woning 001 werd bewoond door
sinds 1 januari 2020 Er was geen huurachterstand.
Woning 101 werd bewoond door Hij stond nu 1 maand achter met de huur.
Er werd een huurwaarborg van 790 euro betaald.
Woning 201 werd bewoond door Zij heeft geen achterstal. Er werd een
huurwaarborg van 780 euro betaald.
Het was al een paar jaar dat hij van alles herstelde en dat het dan weer kapotging. De bewoners
prutsten aan de woningen om een sociale woning te kunnen krijgen. Het was een beetje een
straatje zonder einde. Hij had veel huurders via het OCMW die hij niet mocht weigeren.

Na melding van herstel werd een nacontrole verricht op 8 juni 2021. De woningen werden nog
bewoond door dezelfde huurders als op 4 februari 2021 en zij gaven hun toestemming tot
huiszoeking. De woningen waren niet conform. In alle woningen waren er nog gebreken van
categorie III. Ze waren ongeschikt en onbewoonbaar. De huurders verklaarden dat beklagde
hen gezegd had niets te zeggen over de staat van de woningen.

Na melding van herstel op 31 januari 2022 werd een nacontrole verricht. Er kon nog geen
herstel worden vastgesteld. Er was nog steeds een gebrek van categorie III zodat de woningen
onbewoonbaar waren. De drie woningen werden nog steeds verhuurd. Op het gelijkvloers was
er een nieuwe huurder, namelijk

Op 2 februari 2023 verzocht beklagde opnieuw om een controle bij de wooninspectie. De
wooninspectie verzocht om bewijsstukken van herstel alvorens opnieuw ter plaatse te gaan.
Uit deze stukken kon de wooninspectie reeds afleiden dat er geen herstel was zodat er geen
controle meer werd verricht.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van niet-
conforme woningen in twee panden in en de verzwarende omstandigheid dat hij van
deze activiteit een gewoonte maakte.

Beklaagde betwist de tenlasteleggingen op zich niet maar wel de verzwarende omstandigheid.
Hij verwijst ook naar de conformiteitsattesten van januari 2020 waardoor hij meent dat hij er

mocht van uitgaan dat de panden in orde waren. Hij zou onmiddellijk alles in het werk gesteld hebben om de gebreken weg te werken en hij zou geen vermogensvoordelen gehad hebben

2. Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie op 4 februari 2021 waaruit bleek dat er bijzonder veel gebreken waren in de woningen in en er zelfs werd vastgesteld dat er gebreken waren die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of menonwaardige omstandigheden hadden veroorzaakt, staat het vast dat deze woningen niet conform waren. Zelfs indien de rechtbank zou aannemen dat een aantal beschadigingen veroorzaakt werden door de huurders en huurders rookmelders hadden verwijderd, stelt de rechtbank vast dat de woningen ook zonder die gebreken manifest niet conform waren aan de minimale woonkwaliteitsnormen. In elk pand werden er drie woningen verhuurd door beklagde wat niet betwist werd. In die omstandigheden staat de schuld van beklagde vast aan de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6 en A.7. Het bestaan van een conformiteitsattest brengt niet mee dat beklagde ervan mocht uitgaan dat de woningen gedurende de volledige periode van geldigheid van het attest conform zouden blijven. De door de wooninspecteur vastgestelde gebreken tonen aan dat de vroeger vastgestelde conformiteit niet meer actueel was op 4 februari 2021. Blijkbaar werden de gebreken eerder niet structureel en kwalitatief hersteld. Het bestaan van een conformiteitsattest ontsloeg beklagde als verhuurder niet van het nagaan of de woonkwaliteitsnormen blijvend werden nageleefd. Alleszins kan hij op grond van de conformiteitsattesten niet inroepen onwetend te zijn geweest van de gebreken zoals de wooninspecteur deze vaststelde.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt is bewezen: beklagde verhuurde immers zes woongelegenheden in twee verschillende panden die niet conform waren. Beklagde verhuurde dus op grote schaal, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren voldoende bewijst. Dat beklagde geen woekerprijzen zou gevraagd hebben of een abnormaal profijt zou gedaan hebben is niet relevant. Bovendien blijkt uit het strafdossier dat de beide panden reeds een verleden hadden van ongeschiktverklaringen wat aantoont dat beklagde, goed op de hoogte zijnde van de normen en verplichtingen, er een gewoonte van maakte om woningen in erbarmelijke staat te verhuren en naliet de nodige herstellingen uit te voeren, wat ook door de huurders werd bevestigd. Ook blijkt dat beklagde de woningen in gewoon verder blijft verhuren zonder dat er reeds een herstel werd vastgesteld.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7 samen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, de gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Een bestraffing dringt zich op.

3. Beklaagde is en werd reeds driemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken. De hierna bepaalde geldboete is passend en noodzakelijk als maatschappelijk signaal en om recidive te voorkomen. De rechtbank houdt rekening met de ernst van de feiten en de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt. Nu beklagde nog niet eerder werd veroordeeld voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode of Vlaamse Codex Wonen en nu beklagde hier gelet op zijn strafverleden nog voor in aanmerking komt, zal de rechtbank een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel. Beklaagde moet beseffen dat dit uitstel nog kan worden herroepen indien hij nieuwe misdrijven pleegt

4. De beklagde moet 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 beklagde moet 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 24 euro.

De beklagde moet 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 58,24 euro.

4. Verbeurdverklaring

1. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de verbeurdverklaring bij equivalent van de vermogensvoordelen die de beklagde wederrechtelijk uit de bewezen misdrijven van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.4, A.5 en A.6 zou hebben bekomen, namelijk 13.620 euro.

Beklaagde vraagt om geen verbeurdverklaring uit te spreken omdat niet bewezen zou zijn dat beklagde daadwerkelijk huurgelden heeft ontvangen of daadwerkelijk winsten heeft gegenereerd. Ondergeschikt verzoekt beklagde om het bedrag van de verbeurdverklaring te verminderen nu beklagde het aannemelijk zou maken dat de bewoners een huurachterstal hadden.

2. De beklaagde mag niet in het bezit worden gelaten van voordelen die hij uit de bewezen misdrijven heeft verkregen: dit zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn en meebrengen dat de misdrijven lonend zijn.

Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Door het verhuren van de niet-conforme woningen waarop de gevorderde verbeurdverklaring betrekking heeft, heeft de beklaagde winsten kunnen maken die zonder de gepleegde inbreuken niet konden worden gerealiseerd en dus wederrechtelijk waren. Die winsten werden rechtstreeks uit de bewezen misdrijven voorwerp van de telastleggingen A.1, A.2, A.4, A.5 en A.6 verkregen. Art. 42, 3° Sw. is toepasselijk. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

Wat de woning 001 in _____ betreft, werd zowel op 4 februari 2021 als op 8 juni 2021 vastgesteld dat deze woning werd verhuurd aan _____ voor 350 euro per maand. Op 14 april 2021 verklaarde de beklaagde dat _____ 1 maand achterstal had, maar deze achterstal afkortte. Op basis hiervan is het voor de rechtbank bewezen dat de beklaagde wel degelijk de huurgelden ontving en de vermogensvoordelen met betrekking tot deze woning door het openbaar ministerie correct werden bepaald op 1.400 euro, namelijk 350 euro X 4 maanden.

Wat de woning 101 in _____ betreft, werd zowel op 4 februari 2021 als op 8 juni 2021 vastgesteld dat _____ de woning huurde voor 390 euro per maand. Zowel uit de verklaring van de huurder als uit de verklaring van de beklaagde in april 2021 blijkt dat zij al geruime tijd geen huur meer betaalde. Er zijn dan ook geen vermogensvoordelen bekomen uit de bewezen tenlastelegging A.2.

Wat de woning 001 in _____ betreft, werd zowel op 4 februari 2021 als op 8 juni 2021 vastgesteld dat de woning verhuurd werd aan _____ voor 370 euro per maand. De beklaagde verklaarde op 14 april 2021 dat deze huurders geen achterstal hadden. Op basis hiervan is het voor de rechtbank bewezen dat de beklaagde wel degelijk de huurgelden ontving en de vermogensvoordelen met betrekking tot deze woning door het openbaar ministerie correct werden bepaald op 1.480 euro, namelijk 370 euro X 4 maanden.

Wat de woning 101 in _____ betreft, werd zowel op 4 februari 2021 als op 31 januari 2022 vastgesteld dat de woning verhuurd werd aan _____ voor 395 euro per maand. De beklaagde verklaarde op 14 april 2021 dat _____ 1 maand huur achter stond. Op de terechtzitting van 18 april 2023 bleek dat deze huurder nog steeds dezelfde woning huurde. In die omstandigheden staat het voor de rechtbank met zekerheid vast dat de huur voor de periode van 4 februari 2021 tot en met 31 januari 2022 uiteindelijk wel degelijk werd betaald. Indien dit niet zo was geweest, zou de beklaagde inmiddels zeker al stappen ondernomen hebben om de huur te beëindigen, wat klaarblijkelijk niet het geval is. Op basis hiervan is het voor de rechtbank bewezen dat de beklaagde wel degelijk de huurgelden ontving en de vermogensvoordelen met betrekking tot deze woning door het openbaar ministerie correct werden bepaald op 4.740 euro, namelijk 395 euro X 12 maanden.

Wat de woning 201 betreft in _____ werd zowel op 4 februari 2021 als op 31 januari 2022 vastgesteld dat deze woning werd verhuurd aan _____ voor 370 euro per maand. Beklaagde verklaarde op 14 april 2021 dat zij geen achterstal had. Op basis hiervan is het voor de rechtbank bewezen dat beklagde wel degelijk de huurgelden ontving en de vermogensvoordelen met betrekking tot deze woning door het openbaar ministerie correct werden bepaald op 4.440 euro, namelijk 370 euro X 12 maanden.

Het totaal aan bekomen wederrechtelijke vermogensvoordelen kan aldus bepaald worden op 12.060 euro (1.400 + 1.480 + 4.740 + 4.440).

Het blijkt niet dat deze verbeurdverklaring een onredelijk zware straf is. De rechtbank zal de vermogensvoordelen zoals hiervoor berekend integraal verbeurd verklaren.

Een deel hiervan kan toegewezen worden aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald.

HERSTEL

1. De wooninspecteur vordert het herstel van de beide panden, namelijk:

- _____ het principiële herstel, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.
- _____ herbestemming of sloop, binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

2. De rechtbank stelt vast dat er nog geen herstel kon worden vastgesteld waardoor de herstellvorderingen nog actueel zijn. De vorderingen zijn wettig en niet kennelijk onredelijk en dienen te worden bevolen. De verkoop van het pand in de _____ bevrijdt de beklagde niet van zijn plicht tot herstel. Beklaagde toont niet aan dat er een vergunning is voor de opsplitsing van het pand in de _____

3. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank kent een ruime hersteltermijn van 16 maanden toe voor het herstel van _____ en houdt hierbij rekening met het feit dat beklagde thans geen eigenaar meer is. Nu de rechtbank geen zicht heeft over de verhuur van deze niet-conforme woningen, zal de rechtbank deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad verklaren zoals verzocht door de _____

wooninspecteur.

Voor kent de rechtbank een termijn toe van 10 maanden. Beklaagde is eigenaar van dit pand en verhuurt het momenteel nog zodat een snel herstel van groot belang is. Ook om die reden zal de rechtbank deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

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

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklagde.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.5 en A.6, staan in oorzakelijk verband met door de burgerlijke partijen geleden schade. Beklaagde is aansprakelijk voor de door de burgerlijke partijen geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

2. stelde zich in eigen naam en in naam van burgerlijke partij lastens beklagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

Zij vordert een schadevergoeding van 8.100 euro, hierin begrepen de betaalde huurwaarborg van 800 euro, de betaalde huur van 4.800 euro en een morele schadevergoeding van 2.500 euro. Zij vraagt de rechtbank ook om haar een voorbehoud te verlenen voor schade die zich later zou manifesteren in hoofde van haar dochter.

Beklaagde verzocht de rechtbank deze burgerlijke vordering af te wijzen als ongegrond. Hij stelt dat zij de huurwaarborg reeds kreeg terugbetaald van de nieuwe eigenaar. De huurgelden zouden niet steeds betaald zijn. De burgerlijke partij laat na om de overschrijvingsbewijzen

voor te leggen. Bovendien hebben de burgerlijke partijen ook huurgenot gehad zodat de schade niet gelijk kan staan aan alle betaalde huurgelden. De burgerlijke partij zou bovendien niet aantonen dat zij morele schade heeft geleden.

3. Uit het strafdossier blijkt dat de woning 201 in op 4 februari 2021 verhuurd werd aan voor 400 euro per maand terwijl de woning zes kleine gebreken, negen ernstige gebreken van categorie II en vier gebreken van categorie III had die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid en gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten (tenlastelegging A.3). De huurders verklaarden op 4 februari 2021 dat ze eens twee maanden niet betaald hadden en beklagde verklaarde op 14 april 2021 dat ze al drie maanden niet betaald hadden. Op 8 juni 2021 woonden deze huurders er blijkbaar niet meer. Beklaagde verklaarde op 8 juni 2021 dat de nieuwe huurders schilderwerken aan het uitvoeren waren. Het is voor de rechtbank niet duidelijk wanneer de burgerlijke partij het pand verliet. Voor de rechtbank is in die omstandigheden niet bewezen dat beklagde huurgelden ontving van deze burgerlijke partij in de periode van 4 februari 2021 tot en met 8 juni 2021. De burgerlijke partij doet, ondanks de gevoerde betwisting, geen enkele moeite om de overschrijvingsbewijzen voor te leggen.

Gelet op de zeer vele en ernstige gebreken en de onbewoonbaarheid die werd vastgesteld op 4 februari 2021 staat het voor de rechtbank wel vast dat die op dat moment zwanger was een zekere morele schade heeft geleden. Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en kan enkel in billijkheid begroot worden. De rechtbank bepaalt de schade rekening houdend met de aard en de omvang van de gebreken op 500 euro, te vermeerderen met interesten zoals hierna bepaald. Er zijn geen redenen om een voorbehoud te verlenen. De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding op 300 euro. Dit is het basisbedrag. De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding op basis van het toegekende bedrag nu het gevorderde kennelijk overgewaardeerd werd.

4. Op de terechtzitting van 18 april 2023 stelden zich ook volgende huurders burgerlijke partij:
(tenlastelegging A.1), (tenlastelegging A.1).
(tenlastelegging A.2), (tenlastelegging A.5) en
(tenlastelegging A.6).

vordert een schadevergoeding van 2.100 euro en een morele schadevergoeding van 1 euro. Zij verklaarde dat ze een tijdje bij had gewoond en dat hij de huur betaalde. Ze vraagt de huurgelden terug.

vordert een schadevergoeding van 12.600 euro en een morele schadevergoeding van 1 euro. Hij wil de betaalde huurgelden van drie jaar terug.

vordert een schadevergoeding van 9.360 euro en een morele schadevergoeding van 1 euro. Zij vraagt de betaalde huurgelden terug.

vordert een schadevergoeding van 4.740 euro. Hij wil de huurgelden terug.

vordert een schadevergoeding van 4.740 euro. Zij wil de huurgelden terug.

Beklaagde betwist de vorderingen en stelt dat er geen bewijs is dat de huurgelden werden betaald.

5. De rechtbank verwijst naar hetgeen reeds werd gesteld onder de rubriek 'verbeurdverklaring' waaruit is komen vast te staan dat gedurende de

incriminatieperiode 1.400 euro huur betaalde,
4.750 euro huur betaalde en

3000 euro huur betaalde,
4.740 euro huur betaalde.

Gelet op de zeer vele en ernstige gebreken die werd vastgesteld op 4 februari 2021 staat het voor de rechtbank vast dat deze burgerlijke partijen een zekere morele schade hebben geleden en hun huurgenot ernstig werd aangetast. Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en kan enkel in billijkheid begroot worden.

De rechtbank bepaalt de schade rekening houdend met de aard en de omvang van de gebreken, de duur van de verschillende incriminatieperiodes en de al dan niet betaalde huurgelden in die periode op 100 euro voor 800 euro voor 400 euro voor 1.500 euro voor en 1.500 euro voor te vermeerderen met interesten zoals hierna bepaald.

6. Het hiervoor verbeurdverklaarde bedrag van 12.060 euro is gedeeltelijk het equivalent van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partijen, in de zin van artikel 43bis, tweede lid van het Strafwetboek. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek moeten van het verbeurdverklaarde bedrag bedragen worden toegewezen aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald.

7. Omdat de door beklagde gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

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, 185 §1, 189, 190, 194, 195, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 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;

art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;

art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

Herstel

Beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te _____ **te herstellen** door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat het pand conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021, alsook de **overbewoning te beëindigen**;

beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van 16 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 100,00 EUR** per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

Beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te _____ **te herstellen** door over te gaan tot de herbestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel tot de sloop van het pand, tenzij dit verboden is en in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

beveelt dat het herstel van het pand in de _____ zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van 10 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 100,00 EUR** per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te

verhalen op de veroordeelde.

Verklaart dit vonnis wat betreft de beslissingen over de beide herstellvorderingen **uitvoerbaar bij voorraad**.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van in eigen naam en q.q.
burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij in eigen naam en in naam
ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **500,00 EUR** voor morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 6 april 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **300,00 EUR**.

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk
gegrond.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **100,00 EUR** voor morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 6 april 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk
gegrond.

Veroordeelt beklaagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **800,00 EUR** voor materiële en morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 6 april 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te

vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk
gegrond.

Veroordeelt beklagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **400,00 EUR** voor morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 6 april 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk
gegrond.

Veroordeelt beklagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **1.500,00 EUR** voor materiële en morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gedeeltelijk
gegrond.

Veroordeelt beklagde tot betaling aan deze burgerlijke partij van een schadevergoeding van **1.500,00 EUR** voor materiële en morele schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 mei 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier