Vonnisnummer / Griffienummer

2023/3317

Repertoriumnummer / Europees

Datum van uitspraak

17 oktober 2023

Naam van de beklaagde(n)

Systeemnummer parket
20CO13220
Rolnummer

Notitienummer parket
GE66.WI.100100/2020

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 Teirlinkckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

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

en de BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester loco
meester , beiden advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
met gedeclareerd adres en verblijvende te

beklaagde, bijgestaan door meester , 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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen – (OK 1 – St. 2-9, 186-190b – 224-236, 241-243, 263-265 en 299)
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,

namelijk acht ongeschikte en onbewoonbare kamers te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als ,
in eigendom toebehorend aan , geboren te op
wonende te

te in de periode van 24 oktober 2019 tot en met 7 juli 2020

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen – (OK 2 – st. 2-9, 57-70, 103-108 en 117)
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, **namelijk**

een ongeschikte en onbewoonbare woning 001 te hebben verhuurd aan

1 te in de periode van 1 augustus 2017 tot en met 31 december 2020

een ongeschikte en onbewoonbare woning 101
2 te in de periode van 18 november 2016 tot en met 31 december 2020

een ongeschikte en onbewoonbare woning 201 aan

3 te in de periode van 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

In een pand gelegen te

en in
eigendom toebehorend aan geboren te op
wonende te

C verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning – (OK 2 – st. 2-9, 57-70, 103-108 en 117)

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,

een ongeschikte en onbewoonbare woning 001 te hebben verhuurd aan

1 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 augustus 2021

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan 101
2 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021

een ongeschikte en onbewoonbare woning 201 te hebben verhuurd aan

3 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 april 2022

In een pand gelegen te

en in
eigendom toebehorend aan geboren te op
wonende te

(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)

D verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen – (OK 3 – st. 2-9, 65-70, 71-75, 76-81, 115-118)

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, **namelijk**

1 te n de periode van 23 april 2017 tot en met 31 december 2020
een ongeschikte en onbewoonbare woning 001 te hebben verhuurd aan en

2 te in de periode van 1 februari 2020 tot en met 31 december 2020
een ongeschikte en onbewoonbare woning 101 te hebben verhuurd aan

3 te in de periode van 27 september 2017 tot en met 31 december 2020
een ongeschikte en onbewoonbare woning 201 te hebben verhuurd aan

In een pand gelegen te

en in
eigendom toebehorend aan geboren te op
wonende te

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

E verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning – (OK 3 – st. 2-9, 65-70, 71-75, 76-81, 115-118)

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,

1 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 16 februari 2022
een ongeschikte en onbewoonbare woning 001 te hebben verhuurd aan

2 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 23 juni 2021
een ongeschikte en onbewoonbare woning 101 te hebben verhuurd aan

3 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 16 februari 2022
een ongeschikte en onbewoonbare woning 201 te hebben verhuurd aan

In een pand gelegen te

en in
eigendom toebehorend aan geboren te op
wonende te

(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)

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 **157.900,00 euro**
zijnde

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

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

Berekening:

TL A (ok1):

- Huuropbrengst kamer A (verhuurd aan gedurende de periode van 24/10/2019 tot en met 08/01/2020 of 2 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 650,00 euro = 1.300,00 euro

TLA B EN C (ok2):

- huuropbrengst woning 001 (verhuurd aan en gedurende de periode 01/08/2017 tot en met 30/08/2021 of 49 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 750,00 euro = 36.750,00 euro

- huuropbrengst woning 101 (verhuurd aan gedurende de periode 18/11/016 tot en met 31/12/2021 of 49 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 550,00 euro = 26.950,00 euro

- huuropbrengst woning 201 (verhuurd aan gedurende de periode 08/10/2020 tot en met 30/04/2022 of 18 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = 10.800,00 euro

TL D en E (ok3):

- huuropbrengst woning 001 (verhuurd aan gedurende de periode 23/04/2017 tot en met 16/02/2022 of 58 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = 34.800,00 euro

- huuropbrengst woning 101 (verhuurd aar gedurende de periode 01/02/2020 tot en met 23/06/2021 of 17 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = 10.200,00 euro

- huuropbrengst woning 201 (verhuurd aan
gedurende de periode 27/09/2017 tot en met 16/02/2022
of 53 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 700,00 euro = 37.100,00 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 9 januari 2023 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 hypotheken.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting van 19 september 2023.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal

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

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. <u>Overzicht van de feiten</u>

1. Omwille van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in de op 8 januari 2020. Op 5 april 2019 werd dit pand reeds door de burgemeester ongeschikt verklaard. Het pand omvatte acht kamers. Er waren een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met 1 wastafel en twee doucheruimten en twee gemeenschappelijke toiletten. Voor de opdeling van deze ééngezinswoning was er geen vergunning. Alle kamers werden verhuurd.
Het gebouw had een totaal van 48 strafpunten. De gemeenschappelijke badkamer had 33 strafpunten, de gemeenschappelijke keuken 24 strafpunten en één van de twee toiletten had 24 strafpunten. Slechts twee kamers waren toegankelijk en konden worden onderzocht. Deze kamers hadden geen eigen lavabo. Kamer H had in totaal 124 strafpunten en kamer D 123 strafpunten. Ze waren onbewoonbaar. Ook de niet bezochte kamers waren gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's van het gebouw onbewoonbaar. Uit het brandweerslag bleek het pand brandonveilig. Door het ontbreken van borstweringen aan twee ramen was er valgevaar.
huurden sinds 24 oktober 2019 kamer H voor 650 euro per maand, EGW inbegrepen. Ze waren tevreden. Ze betaalden cash aan beklaagde.
huurde sinds enkele maanden kamer D voor 450 euro per maand. Hij betaalde cash aan beklaagde. Er was enkel een mondeling huurcontract. Hij was tevreden.

Bij brief van 24 februari 2020 leidde de wooninspecteur een herstelvordering in bij het parket. Nu de woning onvergund werd opgesplitst, werd de herbestemming of sloop gevorderd. Het college sloot zich hierbij aan.

Op 22 juni 2020 meldde dat er een herverhuring was van twee kamers in

Omwille van de coronapandemie werd beklaagde niet uitgenodigd voor verhoor maar werd er hem een vragenlijst opgestuurd op 6 april 2020. Op 8 september 2020 was er nog steeds geen antwoord.

Op 9 september 2020 deelde de politie mee dat er een tussenkomst was geweest in omdat de eigenaar de huurgelden mogelijk onder druk kwam innen.

Beklaagde bood zich op 22 oktober 2020 aan voor verhoor. Hij had het pand een vijftiental jaar geleden aangekocht. Het betrof toen een handelspand met negen kamers. De helft van de kamers was verhuurd. Omwille van de wooncontrole en een bouwmisdrijf 10-11 jaar geleden had hij aanpassingen gedaan en een attest gekregen dat alles in orde was. In april 2019 had hij nog een controle gehad en toen had hij alle mankementen verholpen. De brandweer moest echter ook controleren en van hen moest hij allerlei aanpassingen doen waarvoor hij geen geld had. Daarom kreeg hij toen geen attest. Door corona kon hij geen bijkomende werken doen Hij zou wachten tot alle bewoners waren vertrokken om de nodige renovatie te doen Sinds februari 2020 had hij enkel nog maar huur ontvangen van uit kamer 2C. De huurders betaalden hem altijd cash. Als er klachten waren, herstelde hij dit zelf. Het waren altijd kleine mankementen. Hij had nooit problemen met de bewoners. Hij was maandag nog in het pand geweest. Hij had altijd het nodige gedaan. Hij had nog verschillende andere onroerende goederen die hij verhuurde.

Op 27 oktober 2021 werd beklaagde opnieuw verhoord. Hij verklaarde dat hij enkel nog de gang in brandwerende verf diende te zetten, de branddeuren en het brandalarm te plaatsen. Tegen nieuwjaar zou alles in orde zijn. Er was geen bewoning meer.

2. Op 7 april 2021 ging de wooninspectie ter plaatse in de panden in

Beklaagde is als enige eigenaar van deze panden.

In bevonden er zich drie zelfstandige woningen die allen werden verhuurd. Het gebouw en de woningen hadden ernstige gebreken en gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners of mensonwaardige omstandigheden opleverden. De woning 001 op het gelijkvloers was bovendien overbewoond. In bevonden er zich eveneens drie zelfstandige woningen die allen werden verhuurd Het gebouw had 1 ernstig gebrek van categorie II en 1 gebrek van categorie III. De woning 001 had 6 kleine gebreken, 4 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III. De woning 101 had 4 kleine gebreken 7 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie II. De woning 201 had 4 kleine gebreken, 6 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III.

Met brief van 9 juli 2021 leidde de wooninspecteur een herstelvordering in bij het parket voor

Het principiële herstel werd gevorderd. Na het doorgevoerde herstel mochten er geen gebreken meer zijn van categorie II of III Het college sloot zich aan bij de herstelvordering.

Met brief van 20 juli 2021 leidde de wooninspecteur een herstelvordering in bij het parket voor Het principiële herstel werd gevorderd, namelijk het conform maken van de woningen en het stoppen van de overbewoning. Het college sloot zich hierbij aan.

Op 16 februari 2022 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde volle eigenaar te zijn van Er was in 2014 al een controle geweest en hij had toen alles in orde gemaakt. Hij had een boete moeten betalen van meer dan 100.000 euro heffing. Een paar jaar geleden was alles in orde bij een hercontrole en pas in 2021 waren er terug dingen niet in orde. Bij aankoop zaten er al zes studio's in de twee panden. Hij had er niets aan veranderd, alleen wat opfrissingswerken. In waren er nu nog twee bewoond: woning 001 wordt bewoond door en woning 201 werd bewoond door De bewoners van woning 101 waren sedert mei 2021 verhuisd.
In hadden de bewoners van woning 201 laten weten dat ze tegen april 2022 willen verhuizen. De andere twee woningen waren al leeg.
Hij had al bijna alle herstellingen gedaan.

Op 4 maart 2022 bleken er opnieuw aanplakkingen voor tehuurstelling te hangen aan het pand in

3. Op 29 juni 2022 ontving de wooninspectie een e-mail van de politie dat de panden in de te koop stonden. De eigenaar had de wooninspectie hier niet over ingelicht.

4. Na melding van herstel door beklaagde op 19 september 2022 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in op 21 oktober 2022. Het pand omvatte drie zelfstandige woningen die werden verhuurd. Het gebouw had nog één ernstig gebrek van categorie II. Woning 0001 had nog 4 ernstige gebreken van categorie II, woning 0101 had nog vier ernstige gebreken van categorie II en woning 0102 had nog 1 klein gebrek en 4 ernstige gebreken van categorie II.

Op 15 mei 2023 kon de wooninspectie het herstel vaststellen van het pand in Beklaagde woont nu zelf in dit pand.

5. Ter zitting van 19 september 2023 legde de wooninspecteur de verslagen neer van recente controles in Het herstel werd niet vastgesteld.

Na melding van herstel op 29 augustus 2023 ging de wooninspectie op 8 september 2023 ter plaatse in het pand in De drie woningen waren bewoond. De bewoners gaven toestemming tot huiszoeking. Het gebouw had geen gebreken meer. In de woning 0001 werden geen ernstige gebreken meer vastgesteld. Er waren enkel nog een aantal gebreken van categorie I.
In woning 0101 waren er nog twee gebreken van categorie II. Tussen de badkamer op het gelijkvloers en de slaapkamer op de eerste verdieping werd er een steektrap geplaatst Vanuit

de slaapkamer is deze rechtstreeks toegankelijk en moet deze zijdelings betreden worden. Dit zorgt voor een onveilige situatie. Het toilet was niet afgescheiden van een woonlokaal. Er was een vouwdeur aan de trap gebruikt die onvoldoende afsloot. Woning 0201 had nog twee ernstige gebreken van categorie II. Er was een merkelijk niveauverschil tussen de verschillende treden van de trap naar de derde verdieping. Voornamelijk bij het afdalen zorgde dit voor een onveilige situatie met valgevaar Er was een links draaiende toegangsdeur voorzien naar de entiteit. De deur draaide open naar buiten over de toegangstrap en hierdoor was de woning niet veilig toegankelijk.
Deze gebreken aan de woningen 0101 en 0201 werden ook reeds vermeld bij de vorige controles op 7 april 2021 en 21 oktober 2022.

Na melding van herstel op 29 augustus 2023 ging de wooninspectie op 8 september 2023 ter plaatse in De plaatsgesteldheid was gewijzigd. Er waren zeven kamers, gemeenschappelijke voorzieningen voor deze kamers, een zelfstandige studio en een handelszaak.
Er waren zeven gemeenschappelijke badkamers met douche en toilet. Er was een keuken met zes gootstenen Het pand werd niet bewoond.
Tijdens het onderzoek werd aan beklaagde gevraagd of er reeds een regularisatievergunning werd aangevraagd voor het omvormen van de éengezinswoning. Beklaagde antwoordde hierop dat dit volgens de gemeente niet nodig was aangezien de inbreuk verjaard was. Voor de extra keukens, douches en toiletten, alsook voor de zelfstandige studio werd er ook geen vergunning aangevraagd. Volgens beklaagde was hij door de verjaring met alles in orde en diende hij ook voor deze laatste veranderingen geen vergunning aan te vragen.
Aangezien er een negatief brandweerverslag was van 22 mei 2019 had het gebouw nog steeds een ernstig gebrek van categorie II
Bij de zelfstandige studio ontbrak er een leuning aan de trap en kon geen EPC worden voorgelegd. Dit leverde ernstige gebreken op van categorie II.
De kamers beschikten niet over een eigen lavabo met warm en koud water. Dit is een gebrek van categorie II.
In de kamer op de derde verdieping aan de voorgevel werden nog een aantal ernstige gebreken vastgesteld: de ramen sloten onvoldoende af, er was onvoldoende natuurlijk licht, de kamer was te laag en er was geen dubbel glas.
In de gemeenschappelijke keuken was de afvoerbuis van de geiser onvoldoende verdicht afgesloten Hierdoor konden rookgassen terugkeren in de ruimte. Dit is een ernstig gebrek van categorie II.
Verschillende toiletten waren onvoldoende afsluitbaar met de keukenfunctie. Er werden vouwdeuren gebruikt die niet voldoende afsloten. Dit zijn ernstige gebreken van categorie II

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van kamers die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen in het pand in (tenlastelegging A) alsook het verhuren van woningen in de panden tenlasteleggingen B en C) en (tenlasteleggingen D en E) die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen en niet conform waren in een periode van 24 oktober 2019 tot en met 30 april 2022. Beklaagde moet zich ook verantwoorden voor de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt.

2. Beklaagde verzocht de incriminatieperiodes aan te passen in die zin dat zij pas zouden starten vanaf de controles van de wooninspectie. Beklaagde hekelt het feit dat de controles steeds maar strenger zouden worden terwijl de panden in het verleden nochtans werden goedgekeurd. Naar aanleiding van een eerdere vervolging voor de woningen in de Heernislaan 97 en 98 werd op 10 augustus 2016 vastgesteld dat er geen gebreken meer waren. Na een controle door werd op 6 oktober 2010 vastgesteld dat de woning in voldeed aan de vereisten en er geen inbreuken waren die aanleiding konden geven tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

3. Wat de incriminatieperiodes betreft is de rechtbank van oordeel dat er geen reden is om deze wat betreft in te perken. De brief van de stad dateert reeds van 2010. De talrijke door de wooninspecteur vastgestelde gebreken op 8 januari 2020 tonen aan dat de veel vroeger vastgestelde conformiteit in elk geval niet meer actueel was. Beklaagde diende zich als verhuurder blijvend te vergewissen van het feit of de woonkwaliteitsnormen, die soms wijzigen, worden nageleefd Voor de rechtbank is wel degelijk bewezen dat alle kamers in zeker vanaf 24 oktober 2019 niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten. Dit blijkt ook uit het negatief verslag van de brandweer dat dateert van 22 mei 2019 en de ongeschiktverklaring door de burgemeester op 5 april 2019. Niettemin bleef beklaagde de ongeschikte kamers verhuren.

Wat de incriminatieperiodes voor de woningen in betreft, stelt de rechtbank vast dat deze woningen door de wooninspectie op 10 augustus 2016 klaarblijkelijk werden onderzocht en er geen gebreken werden vastgesteld. Bij de controle op 7 april 2021 werden er echter tal van gebreken vastgesteld, zoals vochtproblemen, ontbrekende borstweringen/leuningen, onveilige aftakkingen van de elektriciteit, verweerde elastomeren gasslangen bij de gasfornuizen, niet-geaarde stopcontacten, onvoldoende rookmelders. Het is duidelijk dat deze problemen en gebreken al enige tijd aanwezig waren voor de controle op 7 april 2021. Gelet op het vastgestelde herstel op 10 augustus 2016 twijfelt de rechtbank of de gebreken al aanwezig waren bijvoorbeeld op 18 november 2016 (tenlastelegging B.2) en of deze gebreken wel ernstig genoeg waren om onder categorie II of III te vallen onder de nieuwe wetgeving (Vlaamse Codex Wonen van 2021). Op welk moment de gebreken dan wel talrijk en ernstig genoeg waren om de woningen niet conform te maken, is moeilijk te bepalen. Gelet op de ernst van de gebreken is de rechtbank wel zonder twijfel ervan overtuigd dat de woningen in elk geval op 1 januari 2021 niet conform waren.
Om die reden zal de rechtbank beklaagde vrijspreken voor de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3, D 1, D.2 en D.3.

4. De tenlastelegging A heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.Vl.Reg. 17 juli 2020 (*BS* 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3 1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken thans onderverdeeld in de volgende drie categorieen:
1°gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beinvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2°gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beinvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3°gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

Bij de vaststellingen door de wooninspectie in de kamers in de Karperstraat 2 in 9000 Gent op 8 januari 2020 betroffen het onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Het staat bijvoorbeeld vast dat er een ongunstig verslag van de brandweer was gedurende de incriminatieperiode van de tenlastelegging A. De kamers waren tevens onbewoonbaar wat de ernst van de gebreken aantoont.

De ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging A zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

5. Gelet op de vaststellingen door de wooninspectie op 8 januari 2020, 7 april 2021 en 21 oktober 2022 en de vastgestelde bewoningen zijn de tenlasteleggingen A, C.1, C.2, C.3, E.1, E.2 en E.3 voor de rechtbank bewezen. Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt is bewezen: de beklaagde verhuurde immers bijzonder veel woningen en kamers die niet voldeden aan de minimale decretale kwaliteitsvereisten, en verhuurde dus op grote schaal, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren voldoende bewijst.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A, C.1, C.2, C 3, E 1, E.2 en E.3 samen. Gelet op de verzwarende omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, zijn de bewezen misdrijven strafbaar met een geldboete van 1.000 tot 100 000 euro en/of een gevangenisstraf van 1 tot 5 jaar.

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 beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde 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.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds 12 keer veroordeeld: acht keer door de politierechtbank en vier keer door de correctionele rechtbank. Beklaagde werd reeds veroordeeld voor stedenbouwkundige handelingen zonder vergunning en bij vonnis van 12 oktober 2018 wegens verhuur van woningen die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten.
Hij komt nog voor alle gunsten in aanmerking.

Gelet op de ernst van de feiten, het slechts deels bereikte herstel en de recidive in dergelijke misdrijven is een geldboete van 4.000 euro passend en noodzakelijk om beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en recidive te vermijden. Een gevangenisstraf van één jaar, zoals gevorderd door het openbaar ministerie, komt thans nog niet noodzakelijk over nu beklaagde wel degelijk actie onderneemt om de situatie te veranderen. Nu beklaagde hier nog voor in aanmerking komt, zal de rechtbank een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel. De rechtbank houdt hierbij rekening met het feit dat beklaagde al vele werken heeft uitgevoerd De rechtbank stelt echter vast dat beklaagde hierbij eigengereid te werk gaat of zich minstens slecht laat informeren. Bepaalde gebreken die reeds van in het begin werden aangestipt door de wooninspectie laat beklaagde ongewijzigd. Het is evident dat het herstel bij een hercontrole dan niet kan worden vastgesteld. In plaats van in elke kamer in de een lavabo te plaatsen zoals gevraagd, plaatste hij zes gootstenen in de keuken. Beklaagde weet bovendien al jaren dat niet vergund is als kamerwoning maar toch weigert hij hier een vergunning voor aan te vragen.

4. De beklaagde 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 opdeciemen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De beklaagde 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 beklaagde 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. <u>Verbeurdverklaring</u>

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 157.900 euro, namelijk de huuropbrengst van de kamer A in en de huuropbrengsten van de woningen in gedurende de incriminatieperiodes.

Beklaagde verzocht mild te zijn omdat hij zich uiteindelijk niet verrijkt zou hebben. Hij heeft reeds vele kosten moeten dragen.

2. De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De kamers en woningen mochten in deze toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, wat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

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

Wanneer de procureur des Konings de bijzondere verbeurdverklaring schriftelijk heeft gevorderd en indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, is de raming van de geldwaarde altijd in het debat voor de strafrechter. De rechter kan de verbeurdverklaring bevelen voor een hoger bedrag dan gevorderd door de procureur des Konings.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de bruto-winst komt in aanmerking. Art. 42, 3°, Sw doelt op elke winst die door het plegen van het misdrijf wordt verkregen; de raming van die winst vereist niet dat het nettobedrag ervan wordt bepaald.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen op grond van de gekende huurprijzen Nu beklaagde deels wordt vrijgesproken, moeten de vermogensvoordelen hieraan worden aangepast De vermogensvoordelen bedragen na aanpassing 44.000 euro.

Om beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen vermindert de rechtbank het bedrag tot 30.000 euro. De rechtbank houdt hierbij ook rekening met de stukken die beklaagde neerlegde waaruit blijkt dat de huur niet steeds betaald zou zijn.

HERSTEL

1. Aangezien de wooninspectie op 15 mei 2023 het herstel vaststelde van het pand in de is de herstelvordering wat dit pand betreft thans zonder voorwerp.

2. De wooninspecteur vordert het herstel van de overige twee 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.

3. De rechtbank stelt vast dat er nog geen herstel kon worden vastgesteld waardoor deze herstelvorderingen nog actueel zijn. De vorderingen zijn wettig en niet kennelijk onredelijk en dienen te worden bevolen. Beklaagde toont niet aan dat er een vergunning is voor de opsplitsing van het pand in Het feit dat dit misdrijf zou verjaard zijn, bevrijdt beklaagde niet om het pand te herstellen naar een integraal conforme en legale toestand. Dit impliceert ook dat beklaagde de nodige vergunningen moet kunnen voorleggen. Beklaagde was hier reeds lang van op de hoogte, maar weigert zich blijkbaar te conformeren. Uit de laatste controle bleek dat beklaagde opnieuw aanpassingen gedaan had zonder vergunning. De herstelvordering 'herbestemming of sloop' betekent dat wanneer beklaagde kiest voor herbestemming van het goed en vervolgens een omgevingsvergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, hij het onroerend goed opnieuw voor bewoning kan bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Dit is geenszins onredelijk. Het opleggen van een meerwaarde is geen vorm van mogelijk herstel in de Vlaamse Codex Wonen.

4. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde 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 twintig maanden toe voor het herstel van Nu deze kamers niet bewoond zijn, zal de rechtbank deze beslissing niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren zoals verzocht door de wooninspecteur.
Voor kent de rechtbank een termijn toe van tien maanden. Nu deze woningen wel verhuurd werden, 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 beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde 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 beklaagde 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 beklaagde.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. stelde zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

huurde kamer F in de in de periode van september 2019 tot en met augustus 2020 voor 450 euro per maand en betaalde een huurwaarborg van 450 euro. Dit betreft een kamer die niet bezocht werd door de wooninspectie op 8 januari 2020. De wooninspectie stelde aan de hand van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke delen 104 strafpunten vast. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar.

stelt dat zijn huurcontract nietig is en zijn schade bestaat uit alle betaalde huurgelden, de betaalde huurwaarborg, een morele schadevergoeding van 200 euro en een administratiekost van 100 euro. vordert in totaal een bedrag van 6.150 euro te vermeerderen met interesten vanaf 1 september 2019 en een rechtsplegingsvergoeding van 1.350 euro. De rechtbank merkt op dat op het einde van de conclusie 5.700 euro in plaats van 6.150 euro staat vermeld. Dit is klaarblijkelijk een materiele vergissing waarmee de rechtbank geen rekening houdt.

Beklaagde stelt dat de huurwaarborg al heeft teruggekregen zoals uit zijn eigen gevoegd stuk blijkt. Voor het overige vraagt beklaagde de afwijzing van de vordering aangezien er huurgenot was en het volstrekt onduidelijk is waaruit de morele schade bestaat.

2. Krachtens de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklaagt, niet was gesteld. Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat, dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan

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.

De rechtbank wijst er ook op dat burgerlijke partijen voor de strafrechter enkel schadevergoeding kunnen vorderen op grond van een misdrijf en niet op grond van een huurovereenkomst. De vordering van de burgerlijke partij slaat op schade en niet op de terugbetaling van huurgelden. Nu er werd vastgesteld dat het pand in de Karperstraat 2 onbewoonbaar en brandonveilig was en gelet op de vastgestelde gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke delen, is het voor de rechtbank aangetoond dat er een verminderd huurgenot moet geweest zijn. De burgerlijke partij duidt voor het overige zijn schade niet. Bij gebrek aan stukken die een precieze berekening van de schade mogelijk maken, raamt de rechtbank de totale morele schade vermengd met genotsderving en administratiekosten op 1.000 euro, te vermeerderen met interesten vanaf de gemiddelde datum. Een rechtsplegingsvergoeding van 600 euro is verschuldigd.

Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek wijst de rechtbank 1.000 euro van het verbeurdverklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partij.

3. Omdat de door beklaagde 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, 191, 194, 195 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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Spreekt voor de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3, D.1, D.2 en D.3 vrij.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, C.1, C.2, C.3, E.1, E.2 en E.3, alsook de verzwarende omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, C.1, C.2, C.3, E.1, E.2 en E.3, alsook de verzwarende omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt :

tot een **geldboete** van **32.000,00 EUR**, zijnde **4.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **16.000,00 EUR**, zijnde 2.000,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **30.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen, met toewijzing van een bedrag van 1.000,00 EUR aan de burgerlijke partij Bulut Celik op grond van artikel 43bis, 2de en 3de lid Sw

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand

- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 345,00 EUR, ondeelbaar veroorzaakt door de in zijn hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

Herstel

Stelt vast dat de herstelvordering met betrekking tot het pand in
zonder voorwerp is.

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.

Beveelt dat het herstel 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 beslissing over de herstelvordering met betrekking tot het pand in uitvoerbaar bij voorraad.

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;

Beveelt dat het herstel van het pand in zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 20 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.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **1.000,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf de gemiddelde datum 1 maart 2020 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding te betalen, begroot op **600,00 EUR.**

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 beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 oktober 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