



| |
|--|
| Vonnisnummer / Griffienummer 2021 1773 |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak 18 mei 2021 |
| Naam van de beklaagde(n) 1. 2. |
| Systeemnummer parket 17RG36351 Dossiernummer 20G001609 Notitielnummer parket |

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

Vonnis

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

In de zaak van de burgerlijke partij

RRN geboren te op wonende te

en het openbaar ministerie tegen:

1. 2179 Ingeschreven onder het ondernemingsnummer met
maatschappelijke zetel gevestigd te

2. 9180 geboren te op Ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN

beklaagd van:

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

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode) 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),

namelijk:

– in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van met maatschappelijke zetel te
KBO-nr.

1. een ongeschikte woning AO te hebben verhuurd aan
en

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 25 januari 2018 (datum inschrijving - stuk 318 OK 1) en van 4 maart 2019 (datum inschrijving nieuwe bewoners - stuk 301 OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1- laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

2. een ongeschikte woning A1 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1- laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

3. een ongeschikte woning S1 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1- laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

4. een ongeschikte woning A2 te hebben verhuurd aan

en

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

5. een ongeschikte woning S2 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 4 april 2019 (stuk 299 OK 1)
door

6. een ongeschikte woning A3 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1- laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

7. een ongeschikte woning S3 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

8. een ongeschikte woning A4 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1- laatste proces-verbaal wooninspectie)

door

9. een ongeschikte woning S4 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 31 januari 2018 (stukken 284bis, 299 OK 1)
door

10. een ongeschikte woning V5 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 26 januari 2018 (datum inschrijving - stuk 318 OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

11. een ongeschikte woning K1 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

12. een ongeschikte woning K2 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

13. een ongeschikte woning K3 te hebben verhuurd aan

en

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 31 januari 2018 (stuk 284bis OK 1) en van 4 april 2019 (stuk 299 OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

14. een ongeschikte woning V1 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 13 mei 2019 (stuk 309 OK 1 - laatste proces-verbaal wooninspectie)
door

15. een ongeschikte woning V2 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 1) tot en met 3 april 2019 (stuk 299 OK 1)
door

door

22. een ongeschikte woning 6 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 31 maart 2018 (stuk 165 OK 2)
door

23. een ongeschikte woning 8 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 4 april 2019 (stuk 285 OK 2)
door

24. een ongeschikte woning 9 te hebben verhuurd aan

en

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 30 april 2018 (stuk 165 OK 2)
door

25. een ongeschikte woning 12 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 24 november 2017 (datum controle wooninspectie - stuk 1verso OK 2) tot en met 4 april 2019 (stuk 285 OK 2)
door

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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 16 juni 2020.

De zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 20 oktober 2020 om het openbaar ministerie toe te laten opnieuw te dagvaarden om een bijkomend perceel op te nemen in de dagvaarding.

De beklaagden werden opnieuw gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van

20 oktober 2020.

Met het oog op een goede rechtsbedeling worden de eerste dagvaarding (referte I) en de tweede dagvaarding (referte II), samengevoegd om in één vonnis te worden beslecht.

De eerste dagvaarding werd op 4 juni 2020 ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te 2. De tweede dagvaarding werd op 4 september 2020 ingeschreven 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.

Bij tussenvonnis van 20 oktober 2020 werd meester advocaat te aangesteld als lasthebber ad hoc om te vertegenwoordigen in deze strafprocedure en werd de zaak voor behandeling gesteld op de terechtzitting van 16 februari 2021.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 20 april 2021.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 20 april 2021:

- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, in zijn eis tegen de beklaagden,
- de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester loco meester beiden advocaat te
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde n haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat te in eigen naam en als advocaat van de lasthebber ad hoc, meester advocaat te die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de tweede beklaagde, in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat te die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschortingen van de uitspraak van de veroordeling.

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**FEITEN**

De eerste beklagde is eigenares van de panden gelegen te _____ en _____ te _____
De tweede beklagde is de bestuurder van de eerste beklagde. Het maatschappelijk doel van de eerste beklagde betreft onder meer het huren, verhuren en uitbaten op alle mogelijke wijzen van alle mogelijke onbebouwde en gebouwde goederen.

Via diverse kanalen vernam de politie dat de tweede beklagde via de eerste beklagde woningen in problematische toestand zou verhuren. Op basis van deze vaststellingen verrichte de wooninspectie op 24 november 2017 een simultane controle in de beide panden met bijstand van de lokale politie _____ en de brandweer.

—

(feit 1 tot en met 17)

Het pand betreft een open bebouwing bestaande uit een oud gedeelte met 3 bouwlagen en een nieuw gedeelte met 5 bouwlagen. Het pand is opgedeeld in 18 wooneenheden. In het oude gedeelte zijn 9 woningen aanwezig (woning 5, K1, K2, K3, V1, V2, V3, V4, V5). Ook in het nieuwe gedeelte zijn 9 woningen (woning A0, A1, S1, A2, S2, A3, S3, A4, S4) aanwezig. Het pand valt onder de toepassing van het begrip zelfstandige woning. De afzonderlijke woningen zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke functies.

De wooninspectie stelde vast dat het gebouw 30 strafpunten behaalde wegens onder meer gebreken aan de elektriciteit, gebrekkige aansluiting tussen de trap en de muur in de gemeenschappelijke traphal van de woning, loszittend bedieningspaneel in de lift, onvoldoende afwerking van de plafonds,... De brandweer leverde een ongunstig brandweerverslag af.

Woningen A.1, A2, S4, V5, K2, K3, V2, V3 waren verhuurd maar niet toegankelijk. Omwille van de gebreken aan het gebouw waren deze woningen tevens ongeschikt. Woning A0 behaalde 54 punten, woning S1 61 punten, woning S2 52 punten, woning A3 57 punten, woning S3 33 punten, woning A4 51 punten, woning 5 60 punten, woning K1 53 punten. Woning K3 werd niet onderzocht aangezien deze woning zeer sterk rook en onhygiënisch was. Woning V4 behaalde 69 punten.

De technische vaststellingen en foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

Op 12 januari 2018 maakte de wooninspectie haar herstellingsvordering aan het parket over. Het college van burgemeester en schepenen van de stad _____ sloot zich hierbij aan.

De tweede beklagde verklaarde dat de eerste beklagde het pand heeft aangekocht in 1990 om het te verbouwen. Hijzelf is sinds 2002 betrokken bij het pand, de verbouwing was toen al gebeurd, behalve de appartementen V1 tot en met V4 alwaar nog sanitair diende geplaatst te worden. Hij heeft geen structurele werken uitgevoerd, wel onderhoudswerkzaamheden en aanpassingen op vraag van de brandweer. Sommige woningen zijn vrij klein en worden verhuurd

aan een democratische prijs, vaak worden ze gehuurd als starterswoningen. Geconfronteerd met de vaststellingen van de wooninspectie verklaarde de tweede beklagde dat "de gebreken zijn wat ze zijn". Hij vermoedt dat huurders de schade opzettelijk hebben toegebracht in de hoop alzo een sociale woning te krijgen. Het ongunstig brandweerverslag is volgens hem gebaseerd op de aangetroffen slukstort door de huurders en de leidingen die een nieuwe bescherming nodig hebben. De brandcentrale werd volgens hem gesaboteerd door de huurder, hij vindt het vervelend dat hij verantwoordelijk wordt gesteld voor gebreken die door de huurders werden veroorzaakt. Na ontvangst van de herstelvordering heeft hij heel wat gebreken hersteld behalve in de woningen K1, S1 en S2 wegens niet-medewerking van de huurders.

Op 21 maart 2019 werd de wooninspectie via de gemeente Ingelicht van het feit dat zich inschreef in het pand. Deze bewoner kwam van het pand gelegen aan de dat tevens aan een controle onderworpen werd. Dat was tegen de gemaakte afspraken in, meer bepaald dat er geen verhuizingen tussen de bewoners van de panden en onderling zouden zijn, enkel interne verhuizingen in de gebouwen mochten gebeuren met het oog op het uitvoeren van de herstelvordering.

Op 4 april 2019 legde de tweede beklagde een gelijkaardige verklaring als zijn eerste verklaring af.

De zoon van de tweede beklagde, verklaarde dat hij sedert het overlijden van zijn moeder op 30 september 2016 de naakte eigenaar werd van de aandelen in de eerste beklagde. Zijn vader doet alleen het beheer van de vennootschap en staat alleen in voor de verhuuractiviteiten van de eerste beklagde. Hij heeft geen contact met de huurders en was niet op de hoogte van de tekortkomingen aan het pand.

Op 8 mei 2019 contacteerde de wooninspectie. Hij stelde sedert 7 jaar in het pand te wonen. Op het ogenblik van de controle was zijn kamer (A1) niet toegankelijk daar hij in het ziekenhuis was opgenomen. Hij stelde dat een deel van het plafond in de badkamer naar beneden was gekomen ingevolge een lek in de badkamer en de elektriciteit zou regelmatig uitvallen.

Ondanks herhaalde brieven van de wooninspectie aan de eerste en de tweede beklagde met de vraag hen zo spoedig mogelijk te berichten om een hercontrole te verrichten, ontving de wooninspectie geen melding van herstel noch enig antwoord van de beklagden waarop het openbaar ministerie overging tot dagvaarding van de beklagden.

Op 8 januari 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel vanwege de tweede beklagde met verzoek een nacontrole uit te voeren. Er werd bij deze nacontrole vastgesteld dat het gebouw een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I had, 3 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid van de bewoners. Woningen 5, A0, A1, A3, K3, S1, en S4 werden onbewoonbaar en/of overbewoond verklaard terwijl ze verhuurd werden. Woningen A2, A4, K1, K2, S2, S3, V1, V4 en V5 waren niet bewoond op het ogenblik van de vaststellingen en voldeden nog steeds niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Woning V3 was niet toegankelijk op het ogenblik van de nacontrole, maar voldeed ingevolge de gebreken aan het gebouw nog niet steeds aan de normen.

(felt 18 tot en met 25)

Het pand betreft een voormalig kloostergebouw dat opgebouwd is rond twee binnentuinen. Rond de eerste binnentuin bevinden zich 4 woningen op het gelijkvloers en 4 woningen op de eerste verdieping. Rond de tweede binnentuin bevinden zich nog 2 woningen. Het pand bevat in totaal 10 zelfstandige woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen.

Het gebouw behaalde na inspectie 25 strafpunten.

Woningen 2, 4 en 18 waren niet toegankelijk. Woning 3 behaalde 26 punten, woning 5: 29 punten, woning 6: 31 punten, woning 7: 26 punten, woning 8: 40 punten, woning 9: 40 punten en woning 12: 37 punten. Al deze woningen werden ongeschikt bevonden. De wooninspectie meldde in haar verslag dat de vastgestelde gebreken structureel van aard waren. De brandweer leverde een negatief brandweerverslag. Voor de onderzochte woonentiteiten werd 900 euro huur per maand ontvangen. Er werd vastgesteld dat de oppervlaktes die op de huurcontracten werden vermeld, niet overeenkwamen met de werkelijke toestand.

De technische verslagen en foto's van de vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

Op 5 januari 2018 maakte de wooninspectie haar herstellenvordering aan het openbaar ministerie over. Het college van burgemeester en schepenen van de stad sloot zich hierbij aan.

De tweede beklagde werd op 16 april 2018 verhoord. Hij verklaarde dat de woningen verhuurd worden door de eerste beklagde en hij hierbij als vertegenwoordiger van de NV optreedt. Hij kocht het pand in januari 2006 in verouderde toestand aan maar het was toen nog bewoonbaar. Hij voelt zich in deze zaak geïsoleerd. Hij verhuurt de woningen aan een marktconforme prijs en trekt daardoor een bepaald publiek aan. De politie wil volgens hem daarom de woningen onbewoonbaar laten verklaren. De meeste huurders huren de woning als tijdelijk verblijf zodat het logisch is dat ze na enkele jaren verhuizen. Tegen meerdere huurders heeft hij een proces ingeleid wegens wanbetaling van de huur. Zijn overleden echtgenote hield zich sedert 2009 met de verhuur bezig tot haar plotse overlijden in 2016, hij nam toen de huur over. Hij krijgt niet vaak klachten over de woningen, het gaat er om een slechte bewonersattitude. Als er een probleem gemeld wordt, gaat hij langs en probeert hij dat zo snel mogelijk te herstellen. Na het overlijden van zijn vrouw werd hij in elkaar geslagen en is de renovatie niet meer gestart. Hij stelt dat dit een overmachtssituatie betreft. Sedert het onderzoek van de wooninspectie is hij gestart met het uitvoeren van herstelwerken.

Per e-mail van 12 juli 2018 liet woonadviseur aan de wooninspectie weten door bewoner in kennis gesteld te zijn van het felt dat er nog steeds ernstige gebreken zijn.

De tweede beklagde werd op 4 april 2019 herverhoord waarin hij door de politie aangemaand werd om de herstellingen uit te voeren. Hij verklaarde alle herstellingen te hebben uitgevoerd behoudens wat betreft woningen K1 en S1 wegens tegenwerking van de huurders. Hij stelde te wachten op een hercontrole. Aan dit verhoor voegde hij een zelfgetypte verklaring toe. Daaruit

blijkt dat hij van plan is een vergunning aan te vragen voor een functiewijziging van het gebouw eenmaal hij beslist heeft over de bestemming van het gebouw.

Op 15 juni 2020 stuurde de tweede beklagde een e-mail naar de wooninspectie waarin hij stelt dat het volledige gebouw ontruimd werd en dat Ingevolge de coronacrisis de bestemmingswijziging naar onder andere een co-workingspace stilgevallen is.

Op 1 oktober 2020 vernam de wooninspectie via de stad dat naar aanleiding van een interventie de wijkagent vaststelde dat er 1 persoon in het pand verbleef met een overeenkomst 'guesthouse'.

Er werd geen melding van herstel ontvangen.

BEOORDELING

De strafbaarstelling

Sinds 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode afgeschaft en trad de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW2021) in werking. Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

'Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.'

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

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

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

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

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

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

categorieën:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bespreking

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen vermeld onder 1 tot en met 17 onder de enige tenlastelegging in het pand gelegen aan de _____ ongeschikt waren. Ook de woningen 18 tot en met 25 onder de enige tenlastelegging in het pand gelegen te _____ werden telkenmale ongeschikt bevonden.

De feiten zijn onder de nieuwe bepalingen nog steeds strafbaar.

De beklaagden hebben in hun conclusies die voor hen werden neergelegd, geen betwisting omtrent de hen ten laste gelegde feiten gevoerd. Wel wordt door hen gesteld dat de feiten gekaderd dienen te worden en dat de vastgestelde gebreken diverse oorzaken hebben waaronder het plots overlijden van de echtgenote van de tweede beklaagde zodat hij er plots alleen voor stond om residentie _____ te beheren, het gegeven dat hij in mei 2016 het slachtoffer werd van een ernstig agressiedelict waardoor hij drie maanden arbeidsonbekwaam is geweest, nalatige huurders die vaak schade hebben toegebracht, het gegeven dat destijds de elektrische installatie wel werd gekeurd en het gebouw een drietal jaar voor de vaststellingen geen gebreken vertoonde, ...

De rechtbank wijst in dit verband op artikel 20, §1 Wooncode hetwelk geen bijzonder opzet vereist. Een algemeen opzet of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat. De door de tweede beklaagde opgesomde redenen ter verschoning zijn niet van aard om te concluderen dat hij niet in de mogelijkheid was om zijn verplichtingen als verhuurder te allen tijde na te komen, minstens kon hij die tijdelijk uitbesteden. Bovendien zijn de beklaagden professionele verhuurders en dienen zij beter dan wie ook op de hoogte te zijn van zowel de regels als de gebrekkige toestand van de vele woningen in de beide panden. Dat was niet het geval. Ook het gegeven dat na de vaststellingen bepaalde gebreken werden verholpen, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie op het ogenblik van de controle.

De wooninspecteur stelde afdoende de inbreuken vast. Deze inbreuken worden gestaafd aan de hand van de technische verslagen en de foto's van deze vaststellingen die voor zich spreken.

De betwisting die de eerste beklaagde voert in haar syntheseconclusies op pagina 4 en volgende omtrent de vaststellingen van 29 januari 2021 waarbij de woningen in het pand residentie onbewoonbaar werden verklaard, zijn verder niet relevant ter beoordeling van de schuldvraag omtrent de verschillende feiten nu deze vaststellingen buiten de incriminatieperiode vallen waarvoor de beklaagden worden vervolgd.

De feiten 1 tot en met 25 onder de enige tenlastelegging met de daarin voorziene

Incrimatieperiodes zijn gelet op de vaststellingen van de wooninspectie, de voorliggende technische verslagen en foto's omtrent de plaatsgesteldheid van de woningen in de beide panden en tenslotte het verhoor van de tweede beklagde waarbij hij deze vaststellingen op zich niet betwist, telkenmale bewezen in hoofde van de eerste en de tweede beklagde.

Ook de verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bewezen in hoofde van elke beklagde gelet op het feit dat er maar liefst 25 woningen in twee panden ongeschikt werden verklaard terwijl deze verhuurd werden en deze verhuring kadert in de professionele activiteiten van de beklagden.

Toerekening

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

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

Artikel 5 Strafwetboek bepaalt nu:

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

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

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

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

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

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

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

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

De gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de

waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd.

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

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

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

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

STRAFTOEMETING

De lastens de beklagden bewezen verklaarde feiten 1 tot en met 25 onder de enige tenlastelegging zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 3.000 euro voor de eerste beklagde en 1.000 euro voor de tweede beklagde.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 4 Wooncode / artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021). Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

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

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

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

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

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

Om deze redenen ook gaat de rechtbank niet in op de vraag tot opschorting van uitspraak van veroordeling. De beklagden hebben ten andere van de gepleegde misdrijven een gewoonte gemaakt en zich aldus weten te verrijken. Zij gingen tevens niet over tot vrijwillig herstel ondanks het gegeven dat de vaststellingen van de wooninspectie thans reeds meer dan drie jaar geleden plaatsvonden en de beklagden daarvan direct op de hoogte werden gesteld. Desondanks hebben de beklagden geen vrijwillige uitvoering aan de herstellorders verleend, hoewel hen daartoe meermaals de kans werd geboden door het openbaar ministerie.

Bovendien werd de tweede beklagde reeds eerder veroordeeld tot een geldboete met uitstel wegens inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Hij blijkt daaruit geen afdoende lessen te hebben getrokken en de pakkans af te wegen tegenover de opbrengsten. Hij liep tevens meerdere veroordelingen van de politierechtbank op hetgeen tevens op een bepaald verstoord normbesef wijst. De eerste beklagde beschikt wel nog over een blanco strafverleden.

De gunst van de opschorting zou de beklagden niet afdoende op het ontoelaatbare van hun handelen wijzen en niet van aard zijn om recidive te vermijden. De hierna bepaalde geldboetes komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. Een deel hiervan kan met uitstel van tenuitvoerlegging worden bekleed.

De beklagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

WOONHERSTEL

Voorafgaand

Thans geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt:

Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de

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

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

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

Dat bewijs ligt niet voor.

Integendeel, uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting bleek dat het herstel voor de beide panden die deel uitmaken van de vervolging, nog steeds niet volledig is uitgevoerd.

Pand te

De wooninspecteur vorderde op 12 januari 2018 het bevel om ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

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

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

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

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De beklaagden argumenteren in hun conclusies dat de herstellvordering niet ontvankelijk is nu door de wijze waarop het herstel gevorderd wordt, de rechtbank zou moeten vaststellen dat er stedenbouwkundige inbreuken vaststaan in hoofde van de beklaagden terwijl de rechtbank voor dergelijke misdrijven niet gevat is en dit in elk geval door de beklaagden betwist wordt. Oordelen

over dergelijk misdrijf zou ingaan tegen artikel 6 EVRM.

De rechtbank volgt deze argumentatie niet. Het is de taak van deze rechtbank om na te gaan of voor het burgerlijk herstel een wettelijk beletsel bestaat, meer bepaald een bouwmisdrijf, en dit voor de beoordeling van het herstel teneinde de schade/negatieve gevolgen ingevolge het misdrijf ongedaan te maken. Deze controle dient de rechtbank ambtshalve te doen zonder dat het daarbij noodzakelijk is dat de rechtbank geadleerd wordt voor stedenbouwkundige misdrijven.

De herstellvordering is derhalve wel degelijk ontvankelijk.

De herstellvordering werd verder naar het oordeel van de rechtbank afdoende gemotiveerd en is niet kennelijk onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen. De beklagden argumenteren in conclusies dat de sloop niet kan worden bevolen nu de beklagden stukken voorleggen waaruit blijkt dat het pand opgenomen is op de inventaris van het onroerend erfgoed en derhalve niet gesloopt kan worden.

Ook dit gegeven is niet van aard om niet het herstel te bevelen zoals gevorderd door de wooninspecteur nu in de wijze van herstel duidelijk bepaald wordt dat de sloop enkel bevolen kan worden indien dit niet om redenen van andere regelgeving verboden zou zijn (hetgeen de uitvoering van de herstelmaatregel raakt).

Gelet op de door de beklagden ontwikkelde argumentaties omtrent de termijn van uitvoering voor herstel waarbij zij zich verzetten tegen een uitvoeringstermijn van 10 maanden, welkdanige aangehaalde redenen door de rechtbank kunnen worden bijgetreden zoals onder meer de negatieve gevolgen van de coronacrisis waardoor het maken van afspraken met verschillende overheden en aannemers niet vlot verloopt en allesbehalve evident te noemen is, alsook gelet op de specifieke aard van het gebouw en de vele woningen die het bevat; het gegeven dat rekening dient te worden gehouden met het feit dat het pand op de lijst van onroerend erfgoed staat hetgeen een vlotte afhandeling van de herstellvordering kan bemoeilijken, oordeelt de rechtbank dat aan de beklagden een hersteltermijn van 20 maanden kan worden verleend.

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

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. De beklagden hebben ten andere reeds meer dan drie jaar tijd gehad om het herstel te benaarstigen, wat zij niet afdoende deden.

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.

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

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagden van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklagden gepleegde feiten.

Pand te

De wooninspecteur vorderde op 5 januari 2018 het bevel om ofwel de woning een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

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

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

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

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

De beklagden argumenteren in hun conclusies dat de herstellvordering niet ontvankelijk is nu door de wijze waarop het herstel gevorderd wordt, de rechtbank zou moeten vaststellen dat er stedenbouwkundige inbreuken vaststaan in hoofde van de beklagden terwijl de rechtbank voor dergelijke misdrijven niet gevat is en dit ten andere door de beklagden betwist wordt en dit een inbreuk zou vormen op artikel 6 EVRM.

De rechtbank volgt deze argumentatie niet. Het is de taak van deze rechtbank om na te gaan of

voor het burgerlijk herstel een wettelijk beletsel bestaat, meer bepaald een bouw misdrijf, en dit voor de beoordeling van het herstel teneinde de schade ingevolge het misdrijf ongedaan te maken. Deze controle dient de rechtbank ambtshalve te doen zonder dat het daarbij noodzakelijk is dat de rechtbank geadieerd wordt voor stedenbouwkundige misdrijven.

De herstellvordering is derhalve wel degelijk ontvankelijk.

De herstellvordering werd verder naar het oordeel van de rechtbank afdoende gemotiveerd en is niet kennelijk onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen. De beklagden argumenteren verder in conclusies dat de sloop niet kan worden bevolen nu de beklagden stukken voorleggen waaruit blijkt dat het pand opgenomen is op de inventaris van het onroerend erfgoed en derhalve niet gesloopt kan worden.

Ook dit gegeven is niet van aard om niet het herstel te bevelen zoals gevorderd door de wooninspecteur nu in de wijze van herstel duidelijk bepaald wordt dat de sloop enkel bevolen kan worden indien dit niet om redenen van andere regelgeving verboden zou zijn (hetgeen de uitvoering van de herstelmaatregel raakt).

Gelet op de door de beklagden ontwikkelde argumentaties omtrent de termijn van uitvoering voor herstel waarbij zij zich verzetten tegen een uitvoeringstermijn van 10 maanden, welkdanige aangehaalde redenen door de rechtbank kunnen worden bijgetreden zoals onder meer de negatieve gevolgen van de coronacrisis waardoor het maken van afspraken met verschillende overheden en aannemers niet vlot verloopt en allesbehalve evident te noemen is, alsook gelet op de specifieke aard van het gebouw en de vele woningen die het bevat, het gegeven dat rekening dient te worden met het feit dat het pand op de lijst van onroerend erfgoed staat hetgeen een vlotte afhandeling van de herstellvordering kan bemoeilijken, oordeelt de rechtbank dat aan de beklagden een hersteltermijn van 20 maanden kan worden verleend.

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

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. De beklagden hebben ten andere reeds meer dan drie jaar tijd gehad om het herstel te benaarstigen, wat zij niet afdoende deden.

zijn verschenen in conclusies en de burgerlijke partij ook daarvoor niet rechtstreeks gedaagd heeft.

Anderzijds blijkt uit het stuk 21 van de burgerlijke partij dat de Vrederechter van het kanton te Eeklo wijst op *"het gigantisch probleem met de manier waarop het appartement bewoond wordt"* door de burgerlijke partij. Het is frappant om in het vonnis van de vrederechter te lezen dat: *"De huurder is erin geslaagd van de woning een krot te maken die flirt met de grenzen van de verbeelding. Gans de oppervlakte is ingenomen door spullen allerhande – om geen andere omschrijving te gebruiken. Alle ramen zijn potdicht en afgedekt zodat er geen sprankeltje licht van buiten naar binnen kan. De woning is vervuld op een manier die het bijna ongeloofwaardig maakt dat hier iemand woont. Het wordt meteen ook duidelijk dat het bijzonder moeilijk is geweest om hier onderhoud of herstellingen uit te voeren; de huurder gaf – gezien de toestand van het pand begrijpelijkerwijze – systematisch niet thuis als er vakmannen werden gestuurd"*.

De vordering van de burgerlijke partij is dan ook ronduit buitensporig te noemen. De beklaagden zijn ertoe gehouden om de schade voortvloeiende uit de door hen gepleegde misdrijven te vergoeden maar ook niet meer dan de bewezen schade.

Het is duidelijk dat de burgerlijke partij zich tracht te verrijken door buitensporige vorderingen te stellen.

Bovendien heeft de burgerlijke partij de woning ook daadwerkelijk bewoond (uitgewoond) en heeft hij er wel een beperkt genot van gehad.

De rechtbank kent gelet op hogerstaande overwegingen een redelijke en billijke vergoeding van 150 euro toe.

De vordering tot het verlenen van voorbehoud voor medische kosten Ingevolge luchtwegeninfecties wordt afgewezen als ongegrond bij gebrek aan enig bewijs. De burgerlijke partij legt geen enkel stuk voor op basis waarvan de rechtbank kan vaststellen dat deze schade zich mogelijk in de toekomst zal voordoen en dat beklaagden daarvoor verantwoordelijk zijn.

De burgerlijke partij toon verder niet aan op welke rechtsgrond deze rechtbank bevoegd is om te oordelen over de burgerlijke vorderingen tot herstel van verlichting, de convector en de voorlegging van de jaarlijkse afrekeningen op basis waarvan de gemeenschappelijke kosten kunnen worden berekend voor de periode vanaf 1 mei 2012 tot heden.

Gelet op de toegekende hoofdsom van 150 euro meer de vergoedende intresten sedert de gemiddelde datum zoals hierna bepaald, kan eiser aanspraak maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro lastens de eerste en de tweede beklagde.

De overige burgerlijke belangen

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

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

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

art. 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 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 44, 45, 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, 18bis 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, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten 1 tot en met 25, voorwerp van de enige tenlasteleggingen, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 24.000 euro**, zijnde 3.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

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 50 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de felten 1 tot en met 25, voorwerp van de enige tenlasteleggingen, bewezen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.600 euro**, zijnde 200 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

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 50 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 376,08 euro.

Laat de gerechtskosten van de dubbele dagvaarding voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 313,06 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt **en** om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als **een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is 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 **20 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

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

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

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

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

Beveelt en om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als en aan het pand gelegen te , kadastraal gekend als een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is 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 20 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

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

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

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

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

BURGERRECHTELIJK**Ten aanzien van**

Verklaart zich onbevoegd om te oordelen over de vordering tot vergoeding voor schade in zoverre deze de bewezen verklaarde Incriminatieperiode overschrijdt (zijnde de periode van 27 november 2017 tot en met 13 mei 2019).

Wijst de vordering tot herstel van de verlichting in de badkamer gekoppeld aan een dwangsom van 25 euro per dag en de vordering tot het voorlegging van de correcte en gedetailleerde jaarlijkse afrekeningen op basis waarvan de gemeenschappelijke lasten kunnen worden berekend, af als onontvankelijk.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaald mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **150 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 25 februari 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **180 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 18 mei 2021

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

Aanwezig:

voorzitter
substituut-procureur des Konings
griffier.