



Vonnisnummer / Griffinummer 2022/1425
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 19 april 2022
Naam van de beklagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket 18RG10384 Dossiernummer 21G003469 Notitienummer parket

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partijen**:

1. _____, geboren te _____ op _____, van Belgische nationaliteit, ingeschreven te _____ RRN
2. _____, geboren te _____ op _____, van Belgische nationaliteit, ingeschreven te _____, RRN
3. _____, geboren te _____ op _____, van Belgische nationaliteit, ingeschreven te _____, RRN

en het **openbaar ministerie** tegen:

1. ¹⁷⁶¹ _____ met maatschappelijke zetel gevestigd te _____ ingeschreven onder het ondernemingsnummer _____, BTW-nummer: _____
2. ¹⁷⁶² _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____, van Belgische nationaliteit, RRN: _____

beklaagd van:

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

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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

namelijk

als verhuurder, in het pand gelegen te _____

kadastraal gekend als _____

, in eigendom toebehorend aan de ,
, met maatschappelijke zetel te ;

1. een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

en

Te op 1 maart 2018 (2-7, 49, 54-60, 67-69, 147, 150, 159-160, 176-178, 195-197 en 225)
door

2 . een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 december 2019 tot en met 31 oktober 2020 (2-7, 49, 54-60, 67-69, 147, 150, 159-160, 176-178, 195-197 en 225)
door

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

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 **5.500,00 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

-huuropbrengst gedurende de periode 01.12.2019 tot en met 31.10.2020 of 11 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = 5.500,00 euro

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 21 december 2021.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 15 maart 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 15 maart 2022:

- de herstellvordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester [naam] loco meester [naam], beiden advocaat te [naam];
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, [naam], in haar eis tegen de beklaagden, vertegenwoordigd door meester [naam] loco meester [naam], beiden advocaat te [naam];
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, [naam], in zijn eis tegen de beklaagden, vertegenwoordigd door meester [naam], advocaat te [naam];
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, [naam], in haar eis tegen de beklaagden, vertegenwoordigd door meester [naam], advocaat te [naam], loco meester [naam], advocaat te [naam];
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door [naam], substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklagde, [naam], in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester [naam], advocaat te [naam];
- de tweede beklagde, [naam], in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester [naam], advocaat te [naam];

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

STRAFRECHTELIJK

I. FEITEN

De eerste beklaagde is de volle eigenaar van de woning gelegen te

Op 29 januari 2018 werd de wooninspecteur gecontacteerd door de gemeente wegens een vermoeden van het verhuren van dit pand terwijl het niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen. Uit een vooronderzoek door de gemeente bleek dat er barsten in de gevel waren, problemen met de elektriciteit, schimmelvorming,...

De wooninspecteur verrichte op 1 maart 2018 een controle ter plaatse. Daarbij werd vastgesteld dat het pand een eengezinswoning betreft bestaande uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolder onder hellend dak. De woning werd bewoond door zeven bewoners.

Het huurcontract werd afgesloten tussen de eerste beklaagde en ingaand op 1 januari 2009 voor de duur van 1 jaar. De huurprijs bedroeg 1.000 euro.

Uit het verhoor van de huurder blijkt het gezin (met 5 kinderen) de woning sedert 2009 te bewonen, zij kennen de tweede beklaagde als de verhuurder. Bij aanvang van de huur was de woning behoudens enkele kleine gebreken in orde maar sedert een paar maanden waren er grotere problemen met onder andere water in de kelder en een niet-functionerende verwarming. De problemen zouden gemeld zijn maar de verhuurder reageert onverschillig. Er zou sedert zes maanden een gasgeur in de woning hangen afkomstig van een gaslek waardoor de huurders de gasleiding afbraken.

Foto's van de vaststellingen van de wooninspectie en de bijhorende technische verslagen werden aan het dossier gevoegd.

Op 27 april 2018 ontving het parket de herstellvordering van de wooninspectie waarbij de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken werd gevorderd, binnen een termijn van 10 maanden en gekoppeld aan een dwangsom van 150 euro per dag.

De tweede beklaagde werd verhoord op 6 juni 2018. Hij verklaarde samengevat:

- de eerste beklaagde is de eigenares van de woning; hij is de enige zaakvoerder van de BV;
- hij was van plan om verbeteringswerken in het pand uit te voeren maar de huurder liet hem niet toe;
- tot 1 december waren er geen problemen noch klachten; het pand werd nadien minder goed onderhouden en in het najaar bleek dat er een drugsclub is geweest in de bijhorende loods; daarom besloot hij het huurcontract stop te zetten; na een vonnis van de vrederechter is de huurder vertrokken in maart 2018;
- hij komt dagelijks in de stallen achter de woning en is daardoor zeer bereikbaar voor de huurder;
- hij verklaarde zich bereid om de herstellvordering uit te voeren maar wijst erop dat de

huurder veel schade heeft toegebracht zoals het vastbinden van honden aan de buis van de gastank waardoor de leiding kapotgetrokken werd; de hersteller blijkt de herstellingswerken niet helemaal correct te hebben uitgevoerd;

- hij zal het huis herstellen en er eventueel zelf in gaan wonen.

Aan zijn verklaring voegde hij enkele relevante stukken toe waaronder een persbericht inzake de ontmanteling van een drugsclub in de hangar, het huurcontract en het vonnis van de vrederechter van 3 april 2018 waaruit blijkt dat het huurcontract in het nadeel van en werd ontbonden.

Het dossier werd vervolgens opgevolgd teneinde de uitvoering van het herstel na te gaan.

Op 9 december 2019 werd een controle uitgevoerd waarbij de wooninspecteur vaststelde dat de woning nog steeds niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning werd bovendien nog steeds onbewoonbaar bevonden.

Ook op 10 januari 2020 werd vastgesteld dat de woning nog steeds onbewoonbaar was wegens elektrocutiegevaar en CO-gevaar. Ook op 1 juli 2020 werd vastgesteld dat de woning nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was.

Op 31 januari 2020 verklaarde de tweede beklagde ondertussen heel wat verbeteringswerken te hebben uitgevoerd waarvan hij een concrete opsomming gaf. Het pand is ondertussen sedert 1 maart 2018 opnieuw verhuurd omdat hij naar zijn oordeel alle gebreken heeft verholpen.

Op 26 mei 2021 ontving de wooninspectie een melding van herstel vanwege de tweede beklagde. Er werd vastgesteld dat het gebouw 0 kleine gebreken in categorie I had, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken in categorie III. De woning werd niet bewoond op het ogenblik van de controle. De woning vertoonde wel nog steeds 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek in categorie III waardoor deze woning nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was.

II. TEN GRONDE

Beoordeling

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

Het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 bepaalt met ingang van dezelfde dag:

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

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het

principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

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

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

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

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

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

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

De beklaagden worden onder de tenlastelegging A.1 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning te op 1 maart 2018.

De feiten zijn dus ook onder de nieuwe bepalingen strafbaar.

Gelet op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de wooninspectie waaruit blijkt dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was en dit ingevolge meerdere structurele gebreken, zijn de feiten onder deze tenlastelegging bewezen. De stelling van de beklaagden dat de woning in de loop van de huur ongeschikt en onbewoonbaar is geworden, ontnemt hun strafrechtelijke aansprakelijkheid niet nu zij als verhuurder ertoe gehouden zijn om gedurende de ganse huurceel een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Ook het gegeven dat zij te goeder trouw hebben gehandeld is daarbij niet relevant nu het misdrijf bedoeld in artikel 20, §1 Wooncode geen bijzonder opzet vereist.

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

De beklaagden worden onder de tenlastelegging A.2 vervolgd voor het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning te in de periode van 1 december 2019 tot en met 31 oktober 2020.

Ook deze feiten zijn onder de nieuwe bepalingen strafbaar.

Gelet op de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 15 maart 2022 en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de wooninspectie hetgeen als objectief bewijs geldt, zijn de feiten onder deze tenlastelegging bewezen.

De tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn bewezen.

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 beklaagde 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 zaakvoerder 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.

De feiten onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn tevens bewezen in hoofde van de tweede beklagde.

III. STRAF

De strafmaat

De tenlasteleggingen A.1 en A.2 vormen in hoofde van de eerste en de tweede beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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

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.

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

De eerste beklagde beschikt over een blanco strafverleden. De tweede beklagde liep in het verleden een veroordeling van de politierechtbank op.

De beklagden komen nog in aanmerking voor gemeenrechtelijke gunsten. De hierna bepaalde bestraffing komt passend voor.

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

De beklagden moeten 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 22 euro.

De beklagden moeten ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 52,42 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 5.500 euro lastens de beklaagden.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs voor de periode onder de tenlastelegging A.2.

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

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagden rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkregen. Voor de berekening ervan moet geen rekening worden gehouden met kosten die gemaakt werden om de illegale vermogensvoordelen te bekomen.

Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De verbeurdverklaring dringt zich op.

Gelet op de door de beklaagden voorgelegde stukken waaronder het vonnis van het vrederecht te Deinze geweest op 26 oktober 2021 waaruit blijkt dat de huurovereenkomst vermeld onder de tenlastelegging A.2 nietig werd verklaard gezien de onbewoonbaarheid van de woning en waaruit blijkt dat het koppel en de huur niet meer betaalden sedert mei 2020, oordeelt de rechtbank dat de beklaagden veroordeeld dienen te worden tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor de periode van 1 januari 2020 (ingang huur) tot 30 april 2020 zijnde vier maanden x 500 euro = 2.000 euro.

Gelet op het feit dat de verbeurdverklaring een bijkomende bestraffing vormt, dient deze aan elke beklagde afzonderlijk te worden opgelegd en niet hoofdelijk. Elke beklagde wordt derhalve veroordeeld tot de verbeurdverklaring van het bedrag van 1.000 euro.

WOONHERSTEL

De wooninspecteur vorderde op 11 april 2018 het principiële herstel op te leggen.

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.

Nu geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt:

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

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

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

Dat bewijs ligt niet voor.

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

De beide beklaagden kunnen wel degelijk samen veroordeeld worden tot het uitvoeren van de herstellvordering gelet op het feit dat zij beiden als overtreders veroordeeld werden en zij ertoe gehouden zijn de schade te herstellen.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

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

De beklaagden moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig

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

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

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

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

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

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

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 beklaagden 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 beklaagden gepleegde feiten.

BURGERRECHTELIJK

De vordering van **en**

Administratiekosten

De vordering begroot op 100 euro is conform het nationaal indicatief tarief en kan worden toegekend aan elke burgerlijke partij.

Terugbetaling huurgelden

Bij gebrek aan strafvordering voor de periode van januari 2009 tot 28 februari 2018, is deze

rechtbank niet bevoegd om te oordelen over de vordering tot terugbetaling van de huurgelden voor deze periode.

Om dezelfde reden is de rechtbank niet bevoegd om te oordelen over de bezettingsvergoeding voor de periode van 3 april 2018 tot 12 oktober 2018 en de vordering tot terugbetaling van de wederverhuringsvergoeding. Deze vorderingen behoren bovendien tot de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter waarvoor deze rechtbank niet bevoegd is.

Deze rechtbank is tevens niet bevoegd om te oordelen over de uitvoeringskosten van de gerechtsdeurwaarder en andere uitvoeringskosten alsook niet over de vrijgave van de huurwaarborg nu deze verbonden zijn aan het burgerlijk geschil waarover reeds definitief uitspraak werd gedaan bij vonnis van de vrederechter te Deinze op 3 april 2018.

Morele schade

De vordering voor morele schade begroot op 500 euro wordt gelet op de beperkt bewezen incriminatieperiode herleid tot 75 euro aan elke burgerlijke partij.

Rechtsplegingsvergoeding

Gelet op de toegekende hoofdsommen aan de burgerlijke partijen kunnen zij elk aanspraak maken op de rechtsplegingsvergoeding van 210 euro.

De vordering van

Deze rechtbank is niet bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partij tot terugbetaling van de bezettingsvergoeding van 5.283,39 euro, de gerechtskosten begroot op 1.882,42 euro en de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.560 euro nu daaromtrent reeds een burgerlijk vonnis bestaat, gewezen door het vredegerecht te (rolnummer 20 A 1146) hetwelk in kracht van gewijsde is getreden.

De vordering voor morele schadevergoeding begroot op 250 euro kan gelet op de bewezen verklaarde incriminatieperiode toegekend worden nu de burgerlijke partij in deze periode een onbewoonbare woning heeft bewoond hetgeen tevens een morele schade veroorzaakt.

De vordering voor administratiekosten begroot op 100 euro komt redelijk voor zodat deze vordering kan worden toegekend zoals gevorderd.

Gelet op de toegekende hoofdsom van 350 euro kan aan deze burgerlijke partij de rechtsplegingsvergoeding van 280 euro worden toegekend.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven,

worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

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, 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, 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, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 en A.2, 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 **16.000 euro**, zijnde 2.000 euro, vermeerderd met 70 opdecimen voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **1.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Ten aanzien van

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

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten 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 **4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **1.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 22 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 52,42 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 39,90 euro.

HET HERSTEL

Beveelt en om aan het pand gelegen te ,
kadastraal gekend als

werken uit te voeren om de woning conform te maken en dit onder verbeurte van een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur 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 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 bevelen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

BURGERLIJK

De vordering van

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de eis van de burgerlijke partij tot de terugbetaling van huurgelden, bezettingsvergoeding, wederverhuringsvergoeding, uitvoeringskosten en vrijgave huurwaarborg, voortvloeiend uit de burgerlijke procedure.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **175 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 maart 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **210 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

De vordering van

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de eis van de burgerlijke partij tot de terugbetaling van huurgelden, bezettingsvergoeding, wederverhuringsvergoeding, uitvoeringskosten en vrijgave huurwaarborg, voortvloeiend uit de burgerlijke procedure.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **175 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 maart 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **210 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

De vordering van

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de eis van de burgerlijke partij tot terugbetaling van de bezettingsvergoeding, de gerechtskosten en de rechtsplegingsvergoeding in de burgerlijke procedure.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **350 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 30 juni 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **280 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 19 april 2022 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 _____.