Vonnisnummer / Griffienummer 2023/ 2208
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **20 juni 2023**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **20CO6383** Rolnummer Notitienummer parket **GE66.WI.104500/2019**

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

de BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

1.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te
loco meester

2.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

3.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

4.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

5.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

6.

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

tegen de BEKLAAGDE(N) :

1.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

eerste beklaagde, vertegenwoordigd door door de lasthebber ad hoc, meester
advocaat te

2. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te

3. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

derde beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen
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

In het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te bij aankoopakte van 30.12.2002 verleden door notaris te

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

1 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te in de periode van 15 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

2 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

3 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

4 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te n de periode van 1 september 2018 tot en met 4 maart 2020
door

5 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

6 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 september 2018 tot en met 4 maart 2020
door

7 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

8 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aar

te in de periode van 1 september 2019 tot en met 4 maart 2020
door

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

In het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te bij aankoopakte van 30.12.2002 verleden door notaris te

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan
te op 8 januari 2021
door

2 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan
te op 8 januari 2021
door

3 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan
te op 8 januari 2021
door

4 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan
te op 8 januari 2021
door

5 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te op 8 januari 2021
door

6 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
te op 8 januari 2021
door

Vermogensvoordeel : art. 42 en 43 Bis S.W.

Naamloze vennootschap **VdB** tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 20.940 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:

1.verhuur tenlastelegging A.1.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 280 euro, in totaal 1.680 euro
2.verhuur tenlastelegging A.2.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro, in totaal 1.800 euro
3.verhuur tenlastelegging A.3.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro, in totaal 1.560 euro
4.verhuur tenlastelegging A.4.: 18 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 290 euro, in totaal 5.220 euro
5.verhuur tenlastelegging A.5.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 250 euro, in totaal 1.500 euro
6.verhuur tenlastelegging A.6.: 18 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 270 euro, in totaal 4.860 euro
7.verhuur tenlastelegging A.7.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 370 euro, in totaal 2.220 euro
8.verhuur tenlastelegging A.8.: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro, in totaal 2.100 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 23 januari 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

De rechtbank verbetert in de dagvaarding onder de tenlastelegging B.1 de naam van de huurder naar zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De rechtbank verbetert in de dagvaarding onder de tenlastelegging B.2 kamernummer naar onder de tenlastelegging B.4 kamernummer naar en onder de tenlastelegging B.5 kamernummer naar zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De rechtbank verbetert in de dagvaarding in de aanhef van de tenlasteleggingen A en B en bij

de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring de vennootschapsvorm van naar zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

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

1 is eigenaar van het pand gelegen in
Het betrof een pand met een handelszaak op het gelijkvloers, zes studentenkamers en twee studio's. Het pand werd tussen 2014 en 2018 herhaaldelijk bezocht door Wonen Vlaanderen en de brandweer. Er was een negatief brandweerverslag van 12 september 2017 en op 7 augustus 2017 werd het pand ongeschikt verklaard. Op 15 maart 2018 werd er na een positief brandweerverslag een conformiteitsattest uitgereikt.

2. Wegens vermoedens dat dit pand opnieuw niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen ging de wooninspectie op 11 december 2019 ter plaatse.
Het gebouw had een totaal van 16 strafpunten. Er waren vooral problemen met de elektriciteit (stopcontacten zonder aardingspen, verlengkabels op elkaar aangesloten, loshangende bedrading met blote geleiders, lichtpunten te dicht bij bad/douche, loshangend stopcontact).
Studentenkamer had 68 strafpunten (onder meer geen warm water).
Studio had 20 strafpunten (onder meer insijpelend vocht).
Studentenkamer was niet toegankelijk.
Studentenkamer was niet toegankelijk.
Studentenkamer had 76 strafpunten (onder meer geen warm water en onvoldoende borstwering).
Studio had 23 strafpunten (onder meer vocht, te lage plafond, te weinig licht in slaapkamer)
Studentenkamer had 76 strafpunten (onder meer geen warm water en onvoldoende borstwering).
Studentenkamer had 76 strafpunten (onder meer geen warm water en onvoldoende borstwering).
De gemeenschappelijke douche had 10 strafpunten (schimmel en onvoldoende verluchting).
De gemeenschappelijke keuken had 19 strafpunten (vocht, schimmel, te klein, loden toevoerleiding, slechts twee kookplaten).
Het gemeenschappelijk toilet had 5 strafpunten (opening in plafond, slechte afwerking en onvoldoende verluchting).

Alle kamers en studio's waren onbewoonbaar omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.
Volgens de bewoners pasten hun sleutels op meerdere kamers. Nochtans moet iedere kamer een unieke sleutel hebben.

verklaarde dat de kamer eigenlijk gehuurd werd door een vriendin, maar hij er verbleef sinds midden september 2019 omdat zij op Erasmus is. Hij betaalde 350 euro per maand aan de moeder van de vriendin, die het dan aan de eigenaar betaalt. Vorige maand was de verwarming gedurende twee weken kapot. Hij kent de eigenaars niet, maar hij dacht

dat het twee broers waren. De eigenaar komt enkel als er problemen zijn. Het belangrijkste gebrek was dat de elektriciteit uitviel als er boven gekookt werd.

huurde de kamer sinds september 2018 voor 350 euro per maand. De eigenaar is maar het was die langskwam. was er bij de ondertekening van het contract, daarna had ze de eigenaars niet meer gezien tot vorige maand toen de verwarming kapot was. Ze was tevreden over de kamer. behalve dat de vloer scheef was. Toen vorig jaar haar lavabo kapot was, had ze gebeld. Hij beweerde toen dat het probleem was opgelost, maar het probleem bleef en ze heeft het uiteindelijk zelf moeten oplossen. had sleutels van alle kamers. De elektriciteit viel geregeld uit en de douche was enorm beschimmeld. Toen de verwarming niet meer werkte, hadden ze met de andere bewoners afgesproken om allemaal een mail te sturen naar Die antwoordde dan meestal 'bel naar mijn broer'.

huurde sinds september 2019 kamer voor 310 euro per maand. De eigenaar is Hij had hem éénmaal gezien toen hij het kot kwam bezichtigen. Als er een probleem is, mailt hij naar die dan zegt contact op te nemen met Het was altijd die langskwam. De ergste gebreken waren de spleten in het plafond waar vuiligheid uit kwam, het doorgebrande stopcontact en het gebrek aan warm water.

huurde sinds september 2018 kamer voor 330 euro per maand. De eigenaar had ze gezien bij de ondertekening van het contract. Als er problemen zijn, dan kwam zijn broer De belangrijkste problemen waren het probleem met de verwarming en de loszittende lavabo.

huurde sinds september 2019 de studio voor 440 euro per maand. Hij had de eigenaar al vaak gecontacteerd voor problemen maar die reageerde pas toen hij niet betaald had. Er was een vochtprobleem en de douche had twee maanden niet gewerkt. Er was geen verlichting in de gang en de radiator lekte. De eigenaar verwees altijd door naar zijn broer. Meestal zag hij of zijn zoon.

huurde sinds september 2019 studio voor 350 euro per maand. De eigenaar was maar het was zijn broer die langskwam bij problemen.

3. Met brief van 21 januari 2020 werd een herstelvordering ingeleid bij het parket door de wooninspecteur, namelijk een vordering tot principieel herstel binnen een termijn van 10 maanden en onder dwangsom van 150 euro per dag vertraging.
Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich op 13 februari 2020 aan bij deze herstelvordering.

4. Op 4 maart 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat eigenaar was van het pand sinds 1999. Hij had 1 aandeel in de vennootschap en zijn broer de overige 177 aandelen. Zelf deed hij de administratie en zijn broer loste de technische problemen op. Hij en zijn broer waren elk evenveel betrokken bij de verhuur. Ze hadden steeds verbeteringswerken uitgevoerd en getracht om in orde te zijn met de bestaande wetgeving. De kamers waren verhuurd op het moment dat ze het pand kochten. Het was zeker de

bedoeling om het pand in orde te krijgen. Dit zou in 10 maanden tijd moeten lukken. Zelf ging hij bijna nooit langs in het pand. Enkel in de periode van de herverhuring kwam hij wel eens langs. De vennootschap had nog andere eigendommen die verhuurd werden.

Op 4 maart 2020 werd ook verhoord. Hij verklaarde vennoot te zijn in Op het moment van de aankoop van het pand was het in slechtere toestand dan nu. Het was toen al een studentenwoning. De studenten contacteerden hem als er problemen waren. Dan probeerden ze die zo snel mogelijk op te lossen. Hij ging 4 à 5 keer per jaar langs en ook als er problemen waren. De huur werd aan de vennootschap betaald. Hij zou alle nodige herstellingen doen. Het laatste conformiteitsattest dateerde van 2017. Toen waren er wel 15 strafpunten. De vennootschap had nog verschillende eigendommen.

5. Op 27 november 2020 deed een melding van herstel. Bij controle op 8 januari 2021 werd vastgesteld dat studio studio en kamers nog niet conform waren. Studio was niet bewoond. Kamer vertoonde geen gebreken en was conform.

Op 3 maart 2021 deed opnieuw melding van herstel. Op 26 maart 2021 werd het herstel vastgesteld.

6. Er werd aan een voorstel gedaan van betaling van een geldsom in ruil voor het verval van de strafvordering, namelijk betaling van een bedrag van 50.000 euro. Er werd niet betaald. Ter zitting van 16 mei 2023 verklaarden beklaagden dat hen nooit een voorstel werd gedaan. Het openbaar ministerie kon geen effectief bewijs voorleggen van het versturen van het voorstel.

2. <u>Bespreking van de schuldvraag</u>

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van studentenkamers en woningen gelegen in het pand in die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten en -normen.

Tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 betreffen de verhuur van de zes studentenkamers en twee studio's in de periode van de start van de huurovereenkomst met de huurders aangetroffen bij de controle op 11 december 2019 tot en met de datum waarop tweede en derde beklaagde verhoord werden.

Tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 betreffen de verhuur van vijf studentenkamers en twee studio's op de dag van de nacontrole op 8 januari 2021. De rechtbank heeft vastgesteld dat er zich op het vlak van de nummeringen van de studentenkoten een materiële vergissing heeft voorgedaan in de dagvaarding. De rechtbank zal volgende aanpassingen doorvoeren: in tenlastelegging B.2 wordt in tenlastelegging B.4 wordt en in tenlastelegging B.5 wordt Beklaagden werden van deze overwogen verbetering ingelicht op de inleidingszitting op 21 februari 2023 en hun verweer had hierop betrekking.

2. Eerste beklaagde verzocht om de strafvordering onontvankelijk te verklaren voor zover gericht tegen aangezien de vennootschap een betreft. Ondergeschikt

verzocht de beklaagde de incriminatieperiode voor de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 te beperken tot de periode *'5 februari 2020 tot en met 4 maart 2020'* en beklaagde voor de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 vrij te spreken. Er werd verwezen naar de conclusies van tweede en derde beklaagde.
Beklaagden wijzen erop dat niet verhuurd werd aan maar aan verbleef er enkel omdat op Erasmus was.
Beklaagden menen dat de huurders zelf de hand hadden in een aantal gebreken doordat een aantal van hen tegen de regels in kookten in hun kamer.
De incriminatieperiodes van de tenlasteleggingen A zouden slechts kunnen starten op 5 februari 2020 omdat dan pas de ongeschiktheid werd uitgesproken.
Beklaagden stellen dat de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 door de wooninspectie in de hand werden gewerkt omdat reeds op 17 augustus 2020 een mail had gestuurd met de mededeling: *"in bijlage vindt u foto's die ik heb gemaakt voor het pand in de Zijn er nog opmerkingen die ik eerst moet doen of kunnen we afspreken ter plaatste"*. De wooninspectie wachtte echter tot 8 januari 2021 om een controle te doen.
Beklaagden wijzen erop dat zij steeds de bedoeling hadden om het pand in orde en conform de regelgeving te brengen en alle gebreken zo snel mogelijk werden weggewerkt.

3. Op 12 december 2022 werd bevel tot dagvaarding gegeven van werd hierbij niet gedagvaard. Een eventuele dagvaarding van zou onontvankelijk zijn, gelet op het feit dat deze vennootschap niet bestaat.
In de dagvaarding wordt echter wel meermaals melding gemaakt van namelijk tweemaal als eigenaar van het pand in en als persoon lastens wie de verbeurdverklaring wordt gevorderd.
Op 12 april 2023 heeft het openbaar ministerie een conclusie neergelegd waarin verduidelijkt wordt dat zoals vermeld bij de kadastrale gegevens moet gelezen worden als Beklaagden waren aldus van deze overwogen verbetering ingelicht. Nu duidelijk blijkt dat dit een materiële vergissing betreft, zal de rechtbank de tenlasteleggingen in die zin aanpassen.
In de conclusie van het openbaar ministerie werd thans de verbeurdverklaring gevorderd ten aanzien van Deze vordering is conform de wettelijke bepalingen. Een vordering tot verbeurdverklaring van vermogensvoordelen moet schriftelijk gebeuren, maar kan in een afzonderlijke akte gebeuren en hoeft niet opgenomen te zijn in de dagvaarding.

4. De tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm zoals vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

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

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1 Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld 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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

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

5. Bij de vaststellingen door de wooninspectie in het pand in
op 11 december 2019 betroffen het onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Alle studentenkamers en studio's waren tevens onbewoonbaar wat de ernst van de gebreken aantoont.

De ten laste gelegde feiten onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

6. Alle studentenkamers en studio's werden gedurende de periodes zoals opgenomen in de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 verhuurd terwijl deze niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten. Dit werd op zich niet betwist. Het klopt dat niet de huurder was van maar dat dit betrof. De rechtbank zal de tenlastelegging A.1 in die zin verbeteren. Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat wel degelijk werd verhuurd terwijl de studentenkamer onbewoonbaar was.

Artikel 10 van de Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen, bepaalt dat het conformiteitsattest van rechtswege vervalt zodra een woning ongeschikt wordt verklaard, maar ook zodra de wooninspectie een proces-verbaal opstelt. Het conformiteitsattest van 15 maart 2018 verviel dus bij de vaststellingen door de wooninspectie op 11 december 2019 waarvan een proces-verbaal werd gemaakt. Omdat de vastgestelde

gebreken grotendeels structureel van aard waren, worden beklaagden vervolgd vanaf de aanvang van de verschillende huurcontracten. Er is aldus geen reden tot wijziging van de start van de incriminatieperiodes in de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8.

De rechtbank kan inderdaad vaststellen dat de studenten vaak allerlei toestellen zoals een frigo, kookplaat of microgolf installeerden in hun kamer. Het probleem was echter niet deze installatie op zich die toch geen oneigenlijk gebruik inhoudt, maar wel dat de stopcontacten geen aarding hadden. Hierdoor was er een risico op elektrocutie, overbelasting, kortsluiting en/of brand. De smeltsporen aan het stopcontact zijn dan ook een rechtstreeks gevolg van dit structureel gebrek waarvoor beklaagden als verhuurders verantwoordelijk zijn. Bovendien waren er te weinig kookplaten in de keuken voor het aantal huurders, zodat het plaatsen van kookmogelijkheden in de kamers zelf niet verwonderlijk was.

Ook vele andere vastgestelde gebreken waren structureel van aard en niet te wijten aan de huurders. De rechtbank verwijst naar: loshangende bedrading met blote geleiders in de inkom, lichtpunten te dicht bij de douche, geen EPC, geen warm water aan de lavabo, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in de douche en het toilet, te kleine keuken met te weinig kookplaten, insijpelend vocht in de badkamer en berging, geen unieke sleutels, lekkende buis aan de radiator, onvoldoende borstwering. In die omstandigheden staat het voor de rechtbank vast dat de verschillende kamers en studio's reeds van bij aanvang van de huurovereenkomst niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten en -normen.

Het misdrijf veronderstelt geen bijzonder kwaad opzet, maar enkel een algemeen opzet waarbij het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Beklaagden handelden bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt overigens verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aangezien, nu zij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken. Beklaagden dienden als verhuurder na te gaan of de woonkwaliteitsnormen blijvend werden nageleefd na de aflevering van het conformiteitsattest. Beklaagden handelden in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan.

7. De rechtbank kan bezwaarlijk vaststellen dat de wooninspectie zelf de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 in de hand heeft gewerkt. Beklaagden tonen met een stuk aan dat er inderdaad reeds op 17 augustus 2020 een mail werd gestuurd met foto's naar de wooninspectie. Dit kan echter bezwaarlijk gezien worden als een officiële melding van herstel conform artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode. Deze officiële melding kwam er pas op 27 november 2020 waarna de wooninspectie op 8 januari 2021 ter plaatse ging. De rechtbank is niet van oordeel dat dit onredelijk lang na de melding is. Bovendien stelt de rechtbank vast dat er nog steeds gebreken werden vastgesteld bij de hercontrole op 8 januari 2021 waarvoor de wooninspectie in elk geval niet aansprakelijk is. Beklaagden gingen ook over tot het verhuren aan nieuwe huurders zonder dat er reeds een herstel werd vastgesteld. Dit was hun eigen risico en verantwoordelijkheid. Ook stelt de rechtbank vast dat beklaagden slechts voor één dag worden vervolgd onder de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 waardoor zij niet kunnen benadeeld zijn door een eventueel laattijdig onderzoek door de wooninspectie.

8. Gelet op de vastgestelde verhuur en de vastgestelde gebreken zijn de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 en B.1 tot en met B.6 in hoofde van de drie beklaagden bewezen. Eerste beklaagde was de eigenaar en de verhuur gebeurde voor rekening van de vennootschap. Deze verhuur past ook in het doel van de vennootschap, namelijk de verhuur en exploitatie van onroerend goed. Uit de duur van de feiten en vele bewezen tenlasteleggingen alsook uit de geschiedenis van vastgestelde gebreken en ongeschiktheid van het pand, blijkt dat er binnen de vennootschap te weinig aandacht ging naar de naleving van de woonkwaliteitsnormen.
Tweede en derde beklaagde zijn aandeelhouders van eerste beklaagde en hielden zich in de praktijk bezig met de verhuur. Zij traden dus wel degelijk op als verhuurders en zijn strafrechtelijk aansprakelijk. Dat zij geen vergoedingen kregen uitgekeerd uit hun vennootschap is niet relevant voor het beantwoorden van de schuldvraag. Ingevolge de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen zijn zelfs personen die gratis woningen ter beschikking stellen aan derden strafbaar wanneer deze woningen niet conform zijn.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor elk beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 en B.1 tot en met B.6 (zoals respectievelijk verbeterd) samen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en het strafverleden van beklaagden alsook de gezinstoestand en arbeidssituatie van tweede en derde beklaagde, voor zover de rechtbank die kent.

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

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

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

3. Eerste beklaagde werd als NV opgericht in 1998 en fusioneerde in 2010 met Op dat moment werden ook de naam en rechtsvorm gewijzigd en ontstond aldus de heeft 1 aandeel en bezit de overige 177 aandelen. Sinds 30 november 2010 is zaakvoerder en beherend vennoot. is stille vennoot.
Het doel van de vennootschap is de verhuur en exploitatie van onroerend goed. De vennootschap verhuurt verschillende panden. De vennootschap heeft nog een blanco strafverleden.

Tweede beklaagde is jaar oud en werd reeds éénmaal veroordeeld voor een verkeersinbreuk.

Derde beklaagde, is jaar oud en verkreeg in 2000 de gunst van de opschorting voor feiten van valsheid, huisdiefstal en oplichting.

Beklaagden verzochten er bij de strafmaat rekening mee te houden dat zij reeds vele heffingen hebben betaald, dat tweede en derde beklaagde zich nooit vergoedingen hebben laten uitkeren uit de vennootschap en de redelijke termijn is overschreden. Zij vragen in hoofdorde de eenvoudige schuldigverklaring, ondergeschikt de gunst van de opschorting of een straf met uitstel.

Beklaagden werden op 4 maart 2020 verhoord en werden vanaf dan verontrust omtrent een mogelijke strafvervolging. In januari 2021 werden nieuwe feiten vastgesteld. Na meldingen van herstel kon op 26 maart 2021 het herstel worden vastgesteld en het dossier afgesloten. Toch duurde het nog ruim twee jaar tot beklaagden een vonnis kregen. Dit was grotendeels te wijten aan de verkeerde dagvaardingen die gebeurden en waaraan beklaagden geen schuld hebben. In die zin is de redelijke termijn in strafzaken inderdaad beperkt overschreden. De rechtbank houdt hiermee rekening bij de straftoemeting.

De rechtbank zal echter niet ingaan op de vraag om slechts de eenvoudige schuldigverklaring of de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling uit te spreken. Beklaagden zijn professionelen in het verhuren van panden en dit zou ondanks de beperkte overschrijding van de redelijke termijn niet passend zijn. Beklaagden gingen ook opnieuw over tot verhuur zonder dat het herstel kon worden vastgesteld. Zij handelden duidelijk om geen financieel verlies te lijden en verhuurden terwijl er nog steeds gebreken waren. Om die redenen is een geldboete passend en noodzakelijk. De minimumgeldboetes zijn voldoende en zullen recidive voorkomen. Gelet op de overschrijding van de redelijke termijn, het gunstig strafverleden en het thans bereikte herstel, worden deze geldboetes integraal opgelegd met gewoon uitstel. De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

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

Beklaagden 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 24 euro.

Beklaagden 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 58,24 euro.

4. Verbeurdverklaring

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 20.940 euro, namelijk de huuropbrengst voor de periodes waarin de kamers/studio's opgenomen in de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 werden verhuurd.

Eerste beklaagde verzocht geen verbeurdverklaring uit te spreken gelet op de overschrijding van de redelijke termijn, ondergeschikt het bedrag te milderen.

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

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

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

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

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen correct.

De verbeurdverklaring van alle vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank niet tot gevolg dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Gelet op de overschrijding van de redelijke termijn, wordt de verbeurdverklaring echter gemilderd tot 10.000 euro.

HERSTEL

Gelet op het op 26 maart 2021 vastgestelde herstel, is de herstelvordering van de wooninspectie zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1
stelden zich burgerlijke partij lastens twee of drie beklaagden. Deze vorderingen zijn tijdig en regelmatig. Ze zijn ontvankelijk.

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

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

Voor zover tweede en derde beklaagde van oordeel zijn dat zij niet gehouden kunnen zijn tot enige schadevergoeding omdat zij zelf geen huur ontvingen, geen eigenaars zijn en geen contract aangingen, is de rechtbank van oordeel dat dit verweer niet gegrond is. De rechtbank stelt vast dat zowel eerste, tweede als derde beklaagde schuldig werden bevonden aan alle tenlasteleggingen zodat zij allen gehouden zijn tot vergoeding van de schade in oorzakelijk verband. Wie effectief de huurgelden in ontvangst nam of eigenaar is van het pand, is hierbij niet relevant.

Ook het feit of huurders zelf aandrongen om aan hen te verhuren is geen reden om in alle gevallen te oordelen dat er geen schade zou zijn. Huurders zijn in sommige omstandigheden minder kritisch door krapte op de huurmarkt of geldgebrek. Dit betekent niet dat zij geen schade zouden kunnen ondervinden door gebreken waar zij dag in dag uit mee geconfronteerd worden.

2. stelde zich burgerlijke partij lastens eerste, tweede en derde beklaagde. Deze burgerlijke partij is de vader van die huurde vanaf 1 september 2019. Hij vordert alle betaalde huurgelden terug voor de periode van 1 september 2019 tot en met 12 mei 2020, zijnde 3.190 euro vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 975 euro.

Beklaagden zijn van oordeel dat de vordering ongegrond is omdat zij geen contract sloten met maar met Beklaagden menen dat uit niets de niet-conformiteit blijkt nu niet werd bezocht door de wooninspectie.

Uit het strafdossier blijkt inderdaad dat niet werd onderzocht op 11 december 2019 omdat er niemand aanwezig was. De onbewoonbaarheid werd toen bepaald enkel door de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke delen. Gelet op de talrijke gebreken in de gemeenschappelijke delen, staat het voor de rechtbank vast dat het gebruiksgenot werd

aangetast. Nu aantoont dat hij de huur betaalde voor zijn zoon en het huurgeld niet in overeenstemming was met het genot dat zijn zoon had, is de rechtbank van oordeel dat wel degelijk eigen schade aantoont. Nu zijn zoon wel degelijk de kamer bewoonde, moet er wel rekening gehouden worden met een bepaald gebruiksgenot en heeft de burgerlijke partij geen recht op integrale terugbetaling. Rekening houdend met de ernst van de gebreken en de duur van de huur, bepaalt de rechtbank de schade op 1.000 euro. Op dit bedrag zijn interesten verschuldigd vanaf de gemiddelde datum van 1 december 2019. De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding op basis van het toegekende bedrag eerder dan op het gevorderde nu het gevorderde kennelijk werd overgewaardeerd. De rechtbank kent een rechtsplegingsvergoeding toe van 600 euro.

3. stelde zich enkel burgerlijke partij lastens tweede en derde beklaagde. Hij vraagt een schadevergoeding van 1.910 euro. Deze eis ter zitting verschilt niet van de eis die reeds eerder werd gesteld. Beklaagden hadden aldus reeds tijdig kennis van deze vordering zodat er geen reden is om de nog ter zitting neergelegde nota te weren. is benadeelde van de bewezen tenlastelegging B.3. In de dagvaarding werd slechts één dag weerhouden, namelijk 8 januari 2021.

Tweede en derde beklaagde menen dat de huurder ook een gebruiksgenot heeft gehad en nooit gerechtigd kan zijn op integrale terugbetaling van de huur. Bovendien zouden er nog slechts een aantal kleine gebreken geweest zijn na 17 augustus 2020.

Hoewel de tenlastelegging B.3 slechts één dag omvat, betekent dit niet dat de burgerlijke partij geen schade zou kunnen ondervonden hebben in de daaraan voorafgaande periode door de op 8 januari 2021 vastgestelde gebreken. Bepaalde gebreken ontstaan niet van de ene dag op de andere. De rechtbank stelt echter vast dat het grootste gebrek dat ook leidde tot de onbewoonbaarheid, namelijk de te lage borstwering, niet geleid heeft tot een vorm van genotsderving. De gebrekkige verluchting en schimmel in de badkamer alsook de te kleine keuken zullen de leefomstandigheden wel negatief beïnvloed hebben. De rechtbank raamt deze schade rekening houdend met de beperkte periode waarin de gebrekkige kamer huurde, op 300 euro.
Andere door de burgerlijke partij aangehaalde klachten hebben geen oorzakelijk verband met het bewezen misdrijf.

4. stelde zich enkel burgerlijke partij lastens tweede en derde beklaagde. Zij vraagt een schadevergoeding van 1.800 euro. Deze eis ter zitting verschilt niet van de eis die reeds eerder werd gesteld. Beklaagden hadden aldus reeds tijdig kennis van deze vordering zodat er geen reden is om de nog ter zitting neergelegde nota te weren. Zij heeft haar schade gebaseerd op de betaalde huur voor september tot februari en een niet-terugbetaald deel van de huurwaarborg. is benadeelde van de bewezen tenlastelegging B.5 (zoals verbeterd). In de dagvaarding werd slechts één dag weerhouden, namelijk 8 januari 2021.

Hoewel de tenlastelegging B.5 slechts één dag omvat, betekent dit niet dat de burgerlijke partij geen schade zou kunnen ondervonden hebben in de daaraan voorafgaande periode door de op 8 januari 2021 vastgestelde gebreken. De rechtbank neemt aan dat de gebrekkige verluchting in haar badkamer en de te kleine gemeenschappelijke keuken de leefomstandigheden in beperkte mate negatief hebben beïnvloed. De rechtbank raamt deze schade rekening houdend met de aard van de gebreken en de beperkte periode, op 300 euro.

Andere door de burgerlijke partij aangehaalde klachten hebben geen oorzakelijk verband met het bewezen misdrijf.

5. stelde zich enkel burgerlijke partij lastens tweede en derde beklaagde. Hij vraagt een schadevergoeding van 2.030 euro. Hij heeft zijn schade gebaseerd op de betaalde huur voor september tot februari en een niet-terugbetaald deel van de huurwaarborg.
is benadeelde van de bewezen tenlastelegging B.4 (zoals verbeterd). In de dagvaarding werd slechts één dag weerhouden, namelijk 8 januari 2021.

Hoewel de tenlastelegging B.4 slechts één dag omvat, betekent dit niet dat de burgerlijke partij geen schade zou kunnen ondervonden hebben in de daaraan voorafgaande periode door de op 8 januari 2021 vastgestelde gebreken. De rechtbank neemt aan dat het stopcontact zonder aarding, de gebrekkige verluchting en schimmel in de badkamer alsook de te kleine keuken de leefomstandigheden negatief beïnvloed hebben. De rechtbank raamt deze schade rekening houdend met de aard van de gebreken en de beperkte periode, op 300 euro.
Andere door de burgerlijke partij aangehaalde klachten hebben geen oorzakelijk verband met het bewezen misdrijf.

6. stelde zich enkel burgerlijke partij lastens tweede en derde beklaagde. Hij vraagt een schadevergoeding van 1.610 euro. Deze eis ter zitting verschilt niet van de eis die reeds eerder schriftelijk werd gesteld. Beklaagden hadden aldus reeds tijdig kennis van deze vordering zodat er geen reden is om de nog ter zitting neergelegde nota te weren. Hij heeft zijn schade gebaseerd op de betaalde huur voor september tot februari en een niet-terugbetaald deel van de huurwaarborg. is benadeelde van de bewezen tenlastelegging B.2 (zoals verbeterd). In de dagvaarding werd slechts één dag weerhouden, namelijk 8 januari 2021.

Hoewel de tenlastelegging B.2 slechts één dag omvat, betekent dit niet dat de burgerlijke partij geen schade zou kunnen ondervonden hebben in de daaraan voorafgaande periode door de op 8 januari 2021 vastgestelde gebreken. De rechtbank neemt aan dat het stopcontact zonder aarding, de gebrekkige verluchting en schimmel in de badkamer alsook de te kleine keuken de leefomstandigheden negatief beïnvloed hebben. De rechtbank raamt deze schade rekening houdend met de aard van de gebreken en de beperkte periode, op 300 euro.
Andere door de burgerlijke partij aangehaalde klachten hebben geen oorzakelijk verband met het bewezen misdrijf.

7 stelde zich enkel burgerlijke partij lastens tweede en derde beklaagde. Zij vraagt een schadevergoeding van 4.400 euro. Zij heeft haar schade gebaseerd op de betaalde huur voor de periode van maart 2020 tot februari 2021 en een niet-terugbetaald deel van de huurwaarborg, alsook de schade geleden door een inbraak op 13 september 2019 (1.000 euro).
is benadeelde van de bewezen tenlastelegging B.1 (zoals verbeterd). In de dagvaarding werd slechts één dag weerhouden, namelijk 8 januari 2021.

Hoewel de tenlastelegging B.1 slechts één dag omvat, betekent dit niet dat de burgerlijke partij geen schade zou kunnen ondervonden hebben in de daaraan voorafgaande periode door de op 8 januari 2021 vastgestelde gebreken. De rechtbank neemt aan dat het stopcontact zonder aarding, de gebrekkige verluchting en schimmel in de badkamer en de te kleine

gemeenschappelijke keuken de leefomstandigheden in beperkte mate negatief hebben beïnvloed. De rechtbank raamt deze schade rekening houdend met de aard van de gebreken en de periode waarin zij de kamer huurde, op 600 euro. De schade ten gevolge van de inbraak staat niet in oorzakelijk verband met de thans voorliggende misdrijven.
Ook de andere door de burgerlijke partij aangehaalde klachten hebben geen oorzakelijk verband met het bewezen misdrijf.

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

TOEGEPASTE WETTEN

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

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 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:

op tegenspraak ten aanzien van

Voorafgaand

<u>Verbetert de dagvaarding als volgt:</u>

"A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen
(...)

In het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te bij aankoopakte van 30.12.2002 verleden door notaris te

(...)

1 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan te in de periode van 15 september 2019 tot en met 4 maart 2020 door

(...)

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning
(...)

In het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te bij aankoopakte van 30.12.2002 verleden door notaris te

(...)

1 (...)

2 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan te op 8 januari 2021 door

3 (...)

4 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan te op 8 januari 2021 door

5 een ongeschikte en onbewoonbare kamer student te hebben verhuurd aan

te op 8 januari 2021 door

(...)

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 20.940 euro,

zijnde

(...)"

Op strafgebied

Ten aanzien van eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals verbeterd en B6 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals verbeterd en B6:

tot een **geldboete** van **24.000,00 EUR**, zijnde **3.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart **10.000,00 EUR verbeurd** lastens eerste beklaagde als equivalent van de bekomen vermogensvoordelen uit de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8.

Veroordeelt tot betaling van:

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

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

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

- hoofdelijk met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 327,88 EUR.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals verbeterd en B6 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals

verbeterd en B6:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR
- hoofdelijk met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 327,88 EUR.

<u>Ten aanzien van derde beklaagde</u>

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals verbeterd en B6 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 zoals verbeterd, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1, B2 zoals verbeterd, B3, B4 zoals verbeterd, B5 zoals verbeterd en B6:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar.

Veroordeelt ot betaling van:

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

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

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

- hoofdelijk met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 327,88 EUR.

Laat de kosten van de strafvordering ten laste van de Belgische Staat, begroot op 359,84 EUR.

Herstel

Stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van **1.000,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 december 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **600,00 EUR.**

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij
een bedrag van **300,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 8 januari 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van **300,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 8 januari 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van **300,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 8 januari 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van **300,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 8 januari 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van **600,00 EUR** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 8 januari 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest tot de datum van algehele betaling.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 juni 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

, rechter

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