| |
|---|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br>2023 / 2263 |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak<br>**20 juni 2023** |
| Naam van de beklaagde(n)<br>**1.** |
| Systeemnummer parket<br>**21CO50831**<br>Rolnummer<br><br>Notitienummer parket<br>**GE66.WI.102100/2021** |

# rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Kamer G30DI

# Vonnis

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

In de zaak van het openbaar ministerie en

de BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

geboren te op
van Bulgaarse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

**1.** RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te

**2.** RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede 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** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren te op en
geboren te op beiden samenwonende te

te in de periode van 15 september 2017 tot en met 31 december 2020
door

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

**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, **namelijk** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren te op en
geboren te op beiden samenwonende te

te Gent in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juli 2021
door

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

**C 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, **namelijk** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
in eigendom toebehorend aan geboren te en
geboren te op beiden samenwonende te

te op 24 augustus 2022
door

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

**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 **37.800,00 euro, zijnde 18.900,00 euro elk.**
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 15/09/2017 tot en met 15/09/2019 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 650,00 euro = 15.600,00 euro
- huuropbrengst gedurende de periode 15/09/2015 tot en met 15/07/2020 of 10 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 900,00 euro = 9.000,00 euro
- huuropbrengst gedurende de periode 15/07/2020 tot en met 12/07/2021 of 12 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 1.100,00 euro = 13.200,00 euro

**PROCEDURE**

De dagvaarding werd op 6 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, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld teneinde de tweede beklaagde bij te staan voor vertaling van alles wat gezegd wordt van het Nederlands naar het en omgekeerd, die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd.

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

**BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

**1. Overzicht van de feiten**

**1.** Op 12 juli 2021 ging de wooninspectie over tot controle van de rijwoning in de Via de buurtinspecteur werd immers vernomen dat de woonkwaliteit slecht was en dat de verhuurders de huurprijs meermaals verhoogden tot uiteindelijk 1.100 euro per maand. De bewoners zouden geen melding durven te doen uit angst om op straat te belanden.

Het gebouw had twee ernstige gebreken op het vlak van elektriciteit en ontbrekende rookmelders. De woning zelf had vier kleine gebreken, zes ernstige gebreken en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige omstandigheden veroorzaakte. De woning bleek aldus ongeschikt en onbewoonbaar. Het gebrek dat aanleiding gaf tot de onbewoonbaarheid betrof het gebrek aan borstwering in slaapkamers 3 en 4. Voor het overige was er een verhoogde vochtwaarde in een muur in de leefkamer en een muur in slaapkamer 3 met vochtvlekken tot gevolg. De vloer achter het toilet was onvoldoende afgewerkt, de kelder stond onder water, er was een glasbreuk in de deur onderaan de trap, aan de deur van slaapkamer 1 ontbrak er een deurlijst, de keldertrap had geen leuning en er waren ook gebreken aan alle trappen, de woning had geen bel, niet alle ramen hadden dubbele beglazing, er was niet gekend of er dakisolatie was. In de kelder waren er loshangende elektrische geleiders en een loshangende verlichtingsarmatuur die een indicatie vormden van een risico op elektrocutie of brand.

De woning werd bewoond door samen met hun twee kinderen. Uit het huurcontract bleek dat dit werd afgesloten met eerste beklaagde, voor een periode van drie jaar. Ze huurden de woning sinds augustus 2017, eerst voor 650 euro per maand gedurende twee jaar, vervolgens voor 900 euro per maand en sinds een jaar voor 1.100 euro omdat haar moeder er ook was komen wonen. De eigenaars wonen ernaast boven de winkel. Ze betaalden de huur cash aan de eigenares. Ze durfden niet te klagen uit schrik dat ze op straat zouden belanden. Toen ze er introkken hadden de eigenaars nieuwe tegels gelegd en een nieuwe keuken geplaatst. Nadien hadden ze geen werken meer gedaan en deden de bewoners zelf werken.

Op basis van de verklaringen van de bewoners werden de ontvangen huurgelden bepaald op 37.800 euro.

De eigenaars waren bij de wooninspectie reeds gekend omwille van een intussen afgesloten en geseponeerd dossier met betrekking tot een pand in

**2.** Bij gewone brief van 24 augustus 2021 werd door de wooninspecteur een herstelvordering ingeleid bij het parket. De wooninspecteur vorderde de principiële herstelmaatregel, namelijk het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan.

**3.** Op 13 oktober 2021 werd verhoord. Ze verklaarde volle eigenaar te zijn samen met haar man sinds 1998. De huurgelden werden gestort op de gemeenschappelijke rekening. Ze hadden na de aankoop eerst alles verbouwd en dan verhuurd. Eerst hadden ze privé verhuurd en daarna via een Sociaal Verhuurkantoor tot dat kantoor vier jaar geleden failliet ging. Daarna hadden ze opnieuw alles gedaan in de woning en onder meer een nieuwe keuken geplaatst en dan verhuurd aan de huidige bewoners. Ze betalen cash, 900 of 950 euro per maand. Vorige maand was er een achterstand. Nu stonden ze niet achter. Toen ze er in gingen was de woning in orde. Iedereen was in shock omdat de woning onbewoonbaar zou zijn. De muren en meubels waren geel omdat ze binnen roken en niet schoonmaken. Doordat ze elke dag olie in de lavabo gieten, waren de leidingen verstopt en stond er water in de kelder.
Haar man kan alles en heeft de buizen vernieuwd. Er stond nu geen water meer in de kelder. Verder hadden ze nog geen herstellingen gedaan.
Ze hadden nog twee eigendommen, namelijk de verhuurd als winkel en verhuurd als woning.

**4.** Op 31 maart 2022 deelde mee aan de wooninspectie dat het pand sedert februari 2022 leegstond en ze bezig waren met de herstellingswerken.

Na melding van herstel werd er bij een controle op 24 augustus 2022 nog 1 gebrek van categorie II en 1 gebrek van categorie III vastgesteld. Het gelijkvloers beschikte niet over een rookmelder en bij drie stopcontacten was de aardingspen niet aangesloten op de aardingsinstallatie. De woning was hierdoor nog ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonden op dat moment zeven personen, hoewel de eigenares bij de aanvraag van de hercontrole gezegd had dat het pand niet bewoond werd. Het pand was slechts geschikt voor bezetting door vijf personen, waardoor de bezettingsnorm werd overschreden.

Na een nieuwe melding van herstel op 28 oktober 2022 deed de wooninspectie een controle op 9 november 2022 waarbij kon vastgesteld worden dat de woning conform was. Dezelfde zeven personen woonden nog in het pand waardoor de bezettingsnorm werd overschreden. Aangezien dit geen veiligheids-, gezondheidsrisico of mensonwaardige omstandigheden veroorzaakte, was de woning niet overbewoond.

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

**1.** Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van een woning in de die niet voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten en -normen in de periode van 15 september 2017 tot en met 31 december 2020 en die niet conform was in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juli 2021.

Beklaagden verzochten om de vrijspraak. Zij maken zich sterk dat de woning in orde was bij aanvang van de verhuur. Zij verwijzen naar de vroegere verhuur via het Woonfonds, de vermelding in het huurcontract dat de woning volledig in orde was, de verbouwingen die zij gedaan hebben en de lening die zij hiervoor aangingen en getuigenverklaringen. De gebreken werden volgens beklaagden veroorzaakt door de huurders die onder meer olie in de lavabo goten en aan onderverhuur deden. Beklaagden hadden geen kennis van de gebreken en hebben er onmiddellijk alles aan gedaan om deze te verhelpen zodra zij er in kennis van

werden gesteld. In elk geval zou de incriminatieperiode pas mogen starten vanaf de vaststellingen op 12 juli 2021. Beklaagden waren er niet van op de hoogte dat er bij de daaropvolgende huur sprake zou zijn van overschrijding van de bezettingsnorm.

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

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

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

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken 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.

**3.** Bij de vaststellingen door de wooninspectie in het pand in de
betroffen het onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. Het pand was tevens onbewoonbaar wat de ernst van de gebreken aantoont.

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

**4.** Beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter de historische verhuur via het Woonfonds en de verklaring in het huurcontract dat alles in orde was, noch de verbouwingen die zij deden of de getuigenverklaringen. Uit de vaststellingen op 12 juli 2021 bleek dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was en dat er een aantal structurele gebreken waren die onmogelijk door de huurders konden zijn veroorzaakt. De rechtbank verwijst naar het ontbreken van rookmelders, een bel, een leuning, borstweringen, dakisolatie (of EPC) en dubbel glas, vochtproblemen door opstijgend of doorslaand vocht (géén condensatievocht) en loshangende elektrische bedrading. Bovendien kan de rechtbank gelet op de aard van de gebreken niet anders dan vaststellen dat deze gebreken reeds bij aanvang van de huur moeten aanwezig geweest zijn en aldus gekend waren door beklaagden. Deze gebreken hebben niets te maken met een mogelijk gebrekkig onderhoud door de huurders. Zelfs indien de rechtbank zou aannemen dat een aantal beschadigingen veroorzaakt werden door de huurders, stelt de rechtbank vast dat de woning ook zonder die gebreken manifest niet conform was aan de minimale woonkwaliteitsnormen.

Beklaagden dienden als verhuurder na te gaan of de woonkwaliteitsnormen blijvend werden nageleefd.
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 handelden in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan. Als verhuurder dienden zij zich blijvend te vergewissen van de staat van de woning.
Bovendien woonden beklaagden naast hun huurders en werd de huur cash betaald zodat een eventuele inspectie van de woning steeds mogelijk moet geweest zijn. Het is niet omdat huurders de gebreken niet aankaarten dat beklaagden een gebrekkige woning mochten verhuren. Huurders zijn vaak bang hun woning te verliezen wanneer zij vaak klagen, wat ook bleek uit het verhoor van de huurders. De door de wooninspecteur vastgestelde gebreken tonen in elk geval aan dat een eventuele historische conformiteit niet meer actueel was.

Hoewel niet blijkt dat de verhuur op 12 juli 2021 werd stopgezet en de gebreken in elk geval pas geruime tijd later werden weggewerkt, stelt de rechtbank vast dat beklaagden slechts worden vervolgd voor de verhuur van een niet-conforme woning aan de burgerlijke partij tot en met 12 juli 2021. De rechtbank zal beklaagden dan ook maar voor die periode veroordelen.

Ook op 24 augustus 2022 werd vastgesteld dat de woning nog niet conform was en opnieuw verhuurd werd. De woning was bovendien onbewoonbaar. Er waren verschillende stopcontacten waarvan de aardingspen niet aangesloten was op de aardingsinstallatie wat een vals gevoel van veiligheid geeft en op het gelijkvloers was geen rookmelder aanwezig. De woning was niet overbewoond ondanks de overschrijding van de bezettingsnorm zodat beklaagden hiervoor niet vervolgd worden en de rechtbank op dit verweer niet hoeft te antwoorden.

De tenlasteleggingen A, B en C zijn bewezen in hoofde van beklaagden.

**3. Straftoemeting**

**1.** De rechtbank legt voor elke beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A, B en C samen.

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

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet 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 is jaar oud en werd reeds tweemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken en liep één correctionele veroordeling op voor valsheid en oplichting. Zij komt nog voor alle gunsten in aanmerking.

Tweede beklaagde is jaar oud en werd reeds driemaal veroordeeld voor verkeersinbreuken en liep één correctionele veroordeling op wegens weerspannigheid en slagen aan agenten. Hij komt nog voor alle gunsten in aanmerking.

Het verlenen van de gunst van de opschorting is geen toereikend maatschappelijk signaal dat het niet kan getolereerd worden dat aan financieel beperkte personen ongeschikte en niet-conforme woningen worden verhuurd met een financieel winstoogmerk. Beklaagden werden bovendien reeds meermaals veroordeeld.
De hierna bepaalde geldboete is voor elke beklaagde passend en noodzakelijk om hen de ernst van de feiten te doen inzien en om herhaling te voorkomen. Rekening houdend met het thans bereikte herstel en de hierna nog te bepalen verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, zal de rechtbank de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel. Beklaagden moeten beseffen dat het uitstel nog kan worden herroepen indien zij nieuwe misdrijven zouden plegen gedurende de proefperiode zoals hierna bepaald.

**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 37.800 euro, namelijk de huuropbrengst voor de periode van 15 september 2017 tot en met 12 juli 2021. Het openbaar ministerie vraagt elke beklaagde te veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 18.900 euro.

Samen met de verdediging stelt de rechtbank vast dat er een materiële vergissing is geslopen in de opgesomde periodes van verhuur, namelijk dat de tweede periode start op 15 september 2019 in plaats van 15 september 2015. Deze vergissing heeft echter geen invloed op de berekening zelf, zodat een verbetering zich niet opdringt.

Beklaagden vragen ondergeschikt om geen verbeurdverklaring uit te spreken omdat beklaagden te goeder trouw zouden geweest zijn en de huurders wel degelijk een huurgenot hebben gehad. Beklaagden betwisten ook de mondelinge beweringen van de huurders dat de huurprijs zonder overeenkomst plots werd verhoogd van 600 euro per maand naar 900 euro per maand en vervolgens naar 1.100 euro per maand. Zij vragen om enkel rekening te houden met de schriftelijke overeenkomsten. Met deze berekening bekomt men een totaal van 31.665 euro.

**2.** De bewezen misdrijven hebben voor beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De woning mocht 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 beklaagden in het bezit zouden 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 veroordeelden, zoals in casu, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

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

rechter kan de verbeurdverklaring bevelen voor een hoger bedrag dan gevorderd door de procureur des Konings.

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

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen op grond van de verklaringen van de huurders. De rechtbank zal echter de huurgelden berekenen op basis van de huurovereenkomsten. Het staat niet zonder meer vast dat de huurders verplicht werden om meer te betalen en welke periodes dit dan zo zou geweest zijn. Hiervan liggen geen bewijzen voor.

De verbeurdverklaring van alle vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank tot gevolg dat beklaagden zouden worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank houdt hierbij ook rekening met de ernst van de vastgestelde gebreken. De rechtbank zal 11.500 euro verbeurd verklaren, of 5.750 euro in hoofde van elke beklaagde.
Een deel hiervan kan toegewezen worden aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

**HERSTEL**

Aangezien de wooninspectie op 9 november 2022 het herstel vaststelde, is de herstelvordering thans zonder voorwerp.

**BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

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

De burgerlijke partij begroot zijn schade aan de hand van de onterecht betaalde huurgelden voor de volledige periode dat zij het pand gehuurd hebben, namelijk voor de periode van 15 augustus 2017 tot en met 15 januari 2022. Zij bepalen hun schade op 45.050 euro. Om te vermijden dat er registratierechten zouden moeten betaald worden, beperkt de burgerlijke partij zijn vordering tot 12.450 euro provisioneel.

De beklaagden vragen de burgerlijke vordering af te wijzen, zeker nu de huurders aan onderverhuur zouden hebben gedaan en hierdoor geen verlies zouden gedaan hebben.

**2.** Krachtens de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat

de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklaagt, niet was gesteld. Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

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

Gelet op de vele en ernstige gebreken en de onbewoonbaarheid die werd vastgesteld op 12 juli 2021 staat het voor de rechtbank wel vast dat de burgerlijke partij een zekere schade heeft geleden en niet het volledige genot heeft gehad van de woning. Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar en kan enkel in billijkheid begroot worden. De rechtbank bepaalt de schade rekening houdend met de aard en de omvang van de gebreken en de periode van verhuur op 250 euro per maand of 11.500 euro in totaal, te vermeerderen met interesten zoals hierna bepaald. De rechtbank houdt enkel rekening met de periode zoals bepaald in de tenlasteleggingen A en B nu er geen bewijs voorligt dat de burgerlijke partij langer huurde en beklaagden slechts voor deze periode worden vervolgd. Er is geen reden om dit bedrag slechts provisioneel toe te kennen. Of de burgerlijke partij aan onderverhuur deed is niet bewezen en niet relevant voor deze beoordeling.
De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding op 1.650 euro. Dit is het basisbedrag. De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoeding op basis van het toegekende bedrag nu het gevorderde kennelijk overgewaardeerd werd.

Het hiervoor verbeurdverklaarde bedrag van 11.500 euro is het equivalent van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij, in de zin van artikel 43bis, tweede lid, van het Strafwetboek. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek moet het verbeurdverklaarde bedrag worden toegewezen aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

**3.** 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, 7, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

**De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van

**Op strafgebied**

Ten aanzien van eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B en C bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B en C:

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 medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 295,50 EUR.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B en C bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B en C:

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 medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 295,50 EUR.

**Bijzondere verbeurdverklaring**

Verklaart **5.750,00 EUR** verbeurd in hoofde van elke beklaagde als equivalent van de bekomen vermogensvoordelen uit de tenlasteleggingen A en B, **met toewijzing** van een bedrag van **11.500,00 EUR** aan de burgerlijke partij Vasil Hristov op grond van artikel 43bis, 3de lid van het Strafwetboek.

**Herstel**

Stelt vast dat de herstelvordering van de wooninspecteur zonder voorwerp is.

**Op burgerlijk gebied**

Ten aanzien van burgerlijke partij

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

Veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij
een definitief bedrag van **11.500,00 EUR** te betalen voor de geleden materiële en morele schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 14 augustus 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

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

Veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk om aan de burgerlijke partij
een rechtsplegingsvergoeding te betalen, begroot op **1.650,00 EUR**.

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