



Vonnisnummer / Griffinummer <b>2022/3186</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>20 september 2022</b>
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket <b>20CO10171</b> Dossiernummer <b>22G001143</b> Notitienunder parket <b>GE/G/66/WI/103700/2019</b>

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

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de burgerlijke partij

geboren te op van Afghaanse  
nationaliteit, ingeschreven te , RRN:

en het openbaar ministerie tegen:

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

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
en eigendom van geboren te op  
geboren te op beiden wonende

**1** een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan en  
te op 15 oktober 2019

**2** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
en  
te op 15 oktober 2019

**3** een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan en  
te op 15 oktober 2019

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
en  
te op 15 oktober 2019

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

## PROCEDURE

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 16 februari 2022 overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te  
1. 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 hypotheke.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse  
taal.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld om de beklagde bij te staan voor de  
vertaling van het gezegde van het Nederlands in het en omgekeerd, die de door de wet  
bepaalde eed heeft afgelegd.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld om de burgerlijke partij bij te staan voor  
de vertaling van het gezegde van het Nederlands in het en omgekeerd, die de door de wet  
bepaalde eed heeft afgelegd.

De beklagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 19 april  
2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 21 juni 2022.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 21 juni 2022:

- de herstellvordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door  
meester loco meester beiden advocaat te
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, in zijn eis  
tegen de beklagde, voorgedragen door hemzelf;

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door eerste substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester , advocaat te

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

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

1. De beklaagde was de eigenaar van een pand aan de dat onderverdeeld werd in vijf woningen en door hem verhuurd werd. Op 15 oktober 2019 voerde de wooninspectie een controle in dit pand uit. Het gebouw kreeg wegens de vastgestelde gebreken een totaal van 18 strafpunten.

Woning op het gelijkvloers kreeg 18 strafpunten en was ook daarom ongeschikt. Woning op de eerste verdieping rechts kreeg 41 punten en was ongeschikt. Wegens ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de woning eveneens onbewoonbaar. De woning was tevens onaangepast daar deze bewoond werd door drie bewoners terwijl de bezettingsnorm 1 persoon was.

Woning op de eerste verdieping links was ontoegankelijk maar was wegens de vastgestelde gebreken aan het gebouw tevens ongeschikt.

Woning op de tweede verdieping rechts behaalde 47 punten en was daarom ook ongeschikt. Wegens ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners was de woning eveneens onbewoonbaar. De woning was tevens onaangepast daar deze bewoond werd door vier bewoners terwijl de bezettingsnorm 1 persoon was. Woning op de tweede verdieping links was ontoegankelijk maar was wegens de vastgestelde gebreken aan het gebouw tevens ongeschikt.

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

2. De beklaagde werd op 13 februari 2020 uitgenodigd voor verhoor maar deze gemaakte afspraak kon niet doorgaan omwille van de coronamaatregelen. Om die reden werd op 6 april 2020 een vragenlijst aan de beklaagde toegestuurd teneinde te peilen naar de verhuursituatie en intenties tot herstel.

De beklaagde vulde deze vragenlijst in en maakte deze aan de wooninspectie per mail over op 24 april 2020 samen met enkele stukken. Daarin verklaarde de beklaagde onder meer dat er vijf

woontiteiten verhuurd worden en niet te weten wat een conformiteitsattest is. De huurders communiceerden niet over gebreken, het zou een gekende praktijk zijn om de inspectie erbij te betrekken zodat men sneller een sociale woning kan krijgen. Hij verklaarde bereid te zijn om de herstellvordering uit te voeren indien men een lening zou kunnen bekomen.

3. Uit het proces verbaal van 9 februari 2021 blijkt dat het pand inmiddels door de beklagde verkocht werd aan

De nieuwe eigenaars lichtten de wooninspectie in van hun voornemen om het pand grondig te renoveren. Er werd geen verdere melding van herstel door de wooninspectie ontvangen.

Op 19 februari 2020 maakte de wooninspecteur haar herstellvordering aan het Parket Oost-Vlaanderen, afdeling Gent over. Op 12 maart 2020 sloot het college van burgemeester en schepenen zich daarbij aan.

### Beoordeling

4. 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. VCW2021 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 strafbaarstelling 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.

5. Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen en ongeschikt, en ook onbewoonbaar, waren. Woningen en waren ongeschikt. De beklaagde was in de vervolgde periode zoals vermeld onder feit 1 tot en met 4 in de dagvaarding de eigenaar en verhuurder van deze niet-conforme woningen.

De feiten 1 tot en met 4 onder de enige telastlegging zijn bewezen gelet op de vaststellingen van de wooninspectie, de technische verslagen en foto's van deze vaststellingen. Deze vaststellingen gelden als objectief bewijs.

Wat betreft de vragenlijst die door de beklaagde werd ingevuld, argumenteert de verdediging van de beklaagde dat deze vragenlijst niet voldoet aan artikel 47bis §2 Wb. Sv. zodat de rechten van verdediging in hoofde van de beklaagde geschonden werden.

De rechtbank volgt dit standpunt niet. De beklaagde werd door de wooninspectie duidelijk gewezen op het feit dat de vragenlijst geen officieel verhoor in de zin van artikel 47bis §2 Wb. Sv. vormt en de beklaagde op een later ogenblik nog steeds verhoord kon worden.

De beklaagde beschikte derhalve over de mogelijkheid om deze vragenlijst niet in te vullen en zich te laten verhoren door hetzij de politie hetzij de wooninspecteur. Zijn rechten van verdediging zijn dan ook geenszins geschonden door het invullen van een vragenlijst.

Deze vragenlijst vormt bovendien naar het oordeel van de rechtbank geen verhoor in de zin van artikel 47bis §2 Wb. Sv. Deze vragenlijst betreft het inwinnen van nuttige informatie onder meer wat betreft de intentie omtrent het uitvoeren van de herstellvordering.

De rechten van verdediging zijn niet geschonden in hoofde van de beklaagde.

De overige door de verdediging in conclusies opgeworpen argumenten zijn niet van aard om afbreuk te doen aan de objectieve vaststellingen van de wooninspectie dewelke gelden tot bewijs van het tegendeel, hetgeen niet aangeleverd wordt.

### **De straftoemeting**

De feiten kunnen krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34. VCW2021) 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 feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 500 euro.

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 onder meer 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 beklagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zijn verantwoordelijkheid moet 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 beklagde.

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 beklagde 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.

Op de terechtzitting van 21 juni 2022 verzocht de beklagde hem een werkstraf op te leggen.

Gelet op het blanco strafrechtelijk verleden van de beklagde, oordeelt de rechtbank dat daarop kan worden ingegaan. Deze alternatieve vorm van bestraffing zal de beklagde ertoe moeten aanzetten om zich in de toekomst wel te houden aan de in onze maatschappij geldende normen en regels. De werkstraf dient afdoende hoog te zijn teneinde recidive te vermijden.

Overeenkomstig artikel 37quinquies §3, Strafwetboek werd de beklagde vóór de sluiting van de debatten ingelicht over de draagwijdte van een dergelijke straf en werd hij daarover gehoord. De beklagde heeft op de terechtzitting zijn instemming voor een werkstraf gegeven.

## WOONHERSTEL

De wooninspecteur vorderde op 12 februari 2020 het bevel tot het uitvoeren van werken waardoor het gebouw met de woonentiteiten voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.



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.

Op 12 maart 2020 sloot het college van burgemeester en schepenen zich daarbij aan.

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 overbewing 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 (en niet bij de wooninspecteur zoals ten onrechte geargumenteed door de beklaagde in conclusies). 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.

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering afdoende gemotiveerd werd en niet onredelijk is.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

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

De beklagde moet 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 beklagde een financiële afweging zou 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 beklagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid.

## **KOSTEN EN BIJDAGEN**

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

De beklagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 22 euro.

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

## **BURGERRECHTELIJK**

### **De vordering van**

Het bewezen verklaarde feit 4 onder de enige tenlastelegging staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij.

De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert :

- 1) de waarborg van 2 maanden

Deze rechtbank is niet bevoegd om te oordelen over dit contractueel geschil, daar de vrederechter de natuurlijke rechter ratione materiae is.

- 2) De huur voor de maand augustus 2020

De geïncrimineerde periode voor feit 4 is echter beperkt tot 1 dag. De rechtbank is dus niet bevoegd te oordelen over eventuele schade voortvloeiende uit feiten waarvoor de beklagde niet werd vervolgd.

- 3) Materiële schade

De burgerlijke partij vordert de terugbetaling van huisraad, matrassen, dekens, gasfornuis, koelkast/diepvries, een kast en een kapstok.

De burgerlijke partij dient als eisende partij in toepassing van artikel 1382 BW het causaal verband tussen de door haar geleden schade en het misdrijf waarvoor de beklagde veroordeeld werd, te bewijzen. De rechtbank stelt vast dat dit bewijs niet wordt voorgelegd. Deze vordering wordt afgewezen als ongegrond.

- 4) Administratiekosten

De burgerlijke partij vordert in haar nota van 19 april 2022 het voorlopige bedrag van 3 euro. Dit bedrag werd nadien niet nader geconcretiseerd. De rechtbank stelt vast dat de burgerlijke partij in staat moet zijn om deze schade thans definitief te begroten. Het gevorderde provisionele bedrag van 3 euro wordt als definitief bedrag voor deze schadepost toegekend.

### **De overige burgerlijke belangen**

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf 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, 7, 37quinquies, 37 sexies, 37septies, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
art.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

## **STRAFRECHTELIJK**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.4, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot **50 uren werkstraf**.

Bepaalt dat de werkstraf, indien zij niet wordt uitgevoerd binnen de door de wet bepaalde termijn, zal worden vervangen door een gevangenisstraf van 6 maanden.

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.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 295,50 euro.

## WOONHERSTEL

Beveelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als werken uit te voeren om het gebouw met de aanwezige woningen conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde 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 veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

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

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

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

## BURGERRECHTELIJK

### Ten aanzien van

Verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de eis van de burgerlijke partij voor zover de eis betrekking heeft op de waarborg of feiten waarvoor de beklaagde niet wordt vervolgd.

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

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **3 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 oktober 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **210 euro**.

### **Overige burgerlijke belangen**

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 20 september 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