



Vonnisnummer / Griffienummer <b>202411783</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>21 mei 2024</b>
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket <b>20CO14500</b> Rolnummer Notitienummer parket <b>GE66.WI.100300/2020</b>

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

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

en de EISER TOT HERSTEL :

**WOONINSPECTEUR**

met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22  
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

en de BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

1. meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_, in zijn hoedanigheid  
van bewindvoerder over de goederen van:

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te \_\_\_\_\_

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

2. geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van Slowaakse nationaliteit  
ingeschreven te \_\_\_\_\_

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

3. geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van Slowaakse nationaliteit  
ingeschreven te \_\_\_\_\_

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

tegen de BEKLAAGDE(N) :

\_\_\_\_\_ , RRN  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit  
laatst wonende te \_\_\_\_\_  
thans niet ingeschreven

beklaagde, vertegenwoordigd door meester  
, beiden advocaat te

en meester

## 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 met verzwarende omstandigheden**

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

een woning die niet voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen (structureel gebrekkige woning) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van geboren op 16.12.1966  
te met onbekende woonplaats, verleden bij akte van 7.12.1993 door notaris  
te

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

te in de periode van 26 oktober 2017 tot en met 16 januari 2020  
(ongeschiktverklaring – st. 1, 19-22 en vaststellingen WI)

**B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden**

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**

1 een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare) woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

te eigendom van geboren op  
met onbekende woonplaats, verkregen ingevolge erfenis op 16.11.1996  
en op 25.08.2004

te in de periode van 3 december 2019 tot en met 23 februari 2023  
(ongeschiktverklaring – st. 2 en vaststellingen WI)

2 een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare) woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van geboren op 16.12.1966  
te met onbekende woonplaats, verkregen ingevolge erfenis op 16.11.1996 en op  
25.08.2004

te in de periode van 1 juni 2022 tot en met 6 april 2023 (St. 5 en st. 28 - 36 en  
vaststellingen WI)

3 een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare) woning te hebben verhuurd aan

In het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van geboren op te  
onbekende woonplaats, verkregen ingevolge erfenis op 16.11.1996 en op 25.08.2004

te in de periode van 1 september 2022 tot en met 24 mei 2023 (verklaring huurder  
- vaststellingen WI)

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 2 § 1,  
31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,  
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 20 §  
1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.**

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te  
horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 37 100 euro

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 incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A: 26.10.2017 – augustus 2019 (St. 2): 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro: 14 300 euro
- huuropbrengst tenlastelegging B1: 38 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro: 13 300 euro
- huuropbrengst tenlastelegging B2: 11 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 5 500 euro
- huuropbrengst tenlastelegging B3: 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 4 000 euro

### PROCEDURE

De dagvaarding werd op 26 oktober 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 van 16 april 2024.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld \_\_\_\_\_ te name de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ bij te staan voor vertaling van alles wat gezegd wordt van het \_\_\_\_\_ naar het Nederlands 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 16 januari 2020 ging de wooninspectie ter plaatse in het pand in \_\_\_\_\_ Op 26 oktober 2017 werd dit pand ongeschikt verklaard door de burgemeester, maar nadien bleek het pand nog steeds bewoond te worden.

\_\_\_\_\_ huurde de ééngezinswoning en gaf toestemming tot een huiszoeking. De woning had 36 strafpunten. Onder meer de schoorsteen vertoonde barsten en kieren, in de zolder was er scheurvorming, in de gang hing een lichtsakelaar los aan de muur, in de

slaapkamer was er een openstaand verdeeldoosje met aanraakbare delen onder stroom en er was geen dakisolatie. De woning zelf vertoonde vele gebreken door onder meer opstijgend vocht, doorslaand vocht en schimmel. De ramen in de keuken waren nog in enkel glas en er was glasbreuk. De vloerplanken in de inkomhal waren verschoven waardoor er kieren tussen zaten. Twee trappen waren te steil, de afvoer lekte, in de leefruimte was onvoldoende verluchting mogelijk, er was valgevaar bij een raam op zolder en er waren geen rookmelders. Er werden in totaal 83 strafpunten vastgesteld. De woning was onbewoonbaar.

Verklaarde dat ze samen met haar man en kinderen reeds twee jaar in de woning woonde. Het contract ging in op 1 juni 2017 en de huur bedroeg 650 euro per maand. De huisbazin kwam de huur maandelijks cash ophalen. De laatste vier maanden (sedert augustus 2019) hadden ze niet meer betaald omwille van klachten. De kinderen zijn bang want er zitten grote ratten. De eigenares had nog geen werken gedaan.

De wooninspecteur vorderde het principiële herstel. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde reageerde niet op vragen voor verhoor, noch op vragen om een vragenlijst in te vullen.

Op 25 januari 2021 kon beklagde telefonisch bereikt worden. Ze wenste een uitstel om op de vragen te antwoorden en om foto's toe te voegen die haar goodwill zouden aantonen.

Op 4 maart 2021 vroegen de bewoners van het pand aan om een nieuw kwaliteitsonderzoek omdat de eigenares geen werken zou uitgevoerd hebben. Bij controle bleek dat er inderdaad een gevaarlijke situatie was met betrekking tot de elektriciteit. Tijdens het onderzoek kwam beklagde ter plaatse en verklaarde ze alles in orde te zullen brengen.

Op 21 april 2021 stuurde beklagde een mail naar de politie dat tegen mei bijna alles zou hersteld zijn, met uitzondering van de trappen, afwerking en dubbele beglazing.

Op 27 juli 2021 stuurde beklagde via e-mail een aantal foto's door waarop isolatie te zien is. De keuring van de elektriciteit zou plaatsvinden op 29 juli 2021. Op 29 juli 2021 bleek er nog een probleem te zijn met de weerstand van de aarding, maar op 4 augustus 2021 bleek de installatie conform.

Op 3 en 4 januari 2022 stuurde beklagde nog mails waarin ze stelde dat bijna alle herstellingen achter de rug waren. Ze deed echter geen officiële melding van herstel met vraag tot nacontrole.

Nadien reageerde beklagde niet meer op mails en brieven over de stand van het herstel. Beklaagde bleek afgevoerd te zijn op haar laatst gekende verblijfsadres

2. Op 31 februari 2023 ontving de wooninspectie een mail van de controleur bij de dienst Toezicht Wonen van Bij een controle in het pand van beklagde in werden 7 gebreken van categorie I, 10 gebreken van categorie II en 5 gebreken van categorie III vastgesteld. De eigenares zou in schuldbemiddeling zitten. Ze

zou een dertigtal panden bezitten waarvan het merendeel zich in slechte staat zou bevinden en/of opgenomen zou zijn in het leegstandsregister van

Op 23 februari 2023 ging de wooninspectie ter plaatse naar de panden in de  
Enkel het pand met nummer was  
toegankelijk. De bewoners van de woningen zouden volgens de bewoner van de  
woning overleden zijn.

Wat de woning betref, werd deze reeds op 3 september 2019 onderzocht door  
waarbij de woning 90 strafpunten haalde. De burgemeester nam toen een besluit van  
ongeschiktheid.

De woning werd bewoond door Het betrof een rijwoning. Het  
gebouw had 1 klein gebrek van categorie I, 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek  
van categorie III. Er bevonden zich stopcontacten en een lichtsakelaar in een vochtige muur  
waardoor er kans was op elektrocutie- en brandgevaar. In de slaapkamer op de tweede  
verdieping was er een onvakkundige aftakking van de elektrische installatie naar een  
bijgeplaatst stopcontact met bekabeling met onvoldoende sectie. Er bestond een risico op  
overbelasting van het circuit, met mogelijk kortsluiting/brand tot gevolg. Een afdekplaat van  
een stopcontact ontbrak en meerdere stopcontacten hingen los waardoor er kans was op  
elektrocutie. Er waren ook geen rookmelders.

In de woning zelf werden ernstige vochtproblemen en ernstige vochtschade vastgesteld.  
Daarnaast waren er onder meer afwerkingsproblemen, een te steile trap, gebrekkige leuning,  
te lage borstwering, gebrekkige verluchtingsmogelijkheden, gaskachel en gasgeiser met risico  
op CO-vergiftiging en slechte staat en werking van de schouw. Er was geen EPC beschikbaar en  
er was nog enkel glas. In totaal werden 9 kleine gebreken, 8 gebreken van categorie II en 3  
gebreken van categorie III vastgesteld.

verklaarde dat hij al meer dan 10 jaar in de woning woonde. Hij had enkel  
een mondeling contract met beklagde. De huur was 350 euro en hij had altijd betaald.

De wooninspecteur vorderde het principiële herstel voor de woning

Beklaagde reageerde niet op de uitnodiging tot verhoor op 3 mei 2023 en reageerde evenmin  
op een e-mail van 3 mei 2023.

3. Op 6 april 2023 begaf de wooninspectie zich naar het pand in

Het betrof een ééngezinswoning die gehuurd werd door Het  
gebouw had 0 kleine gebreken van categorie I, 0 gebreken van categorie II maar 2 gebreken  
van categorie III. Er waren gebreken aan de elektriciteit en de gasleiding. De woning had 6  
kleine gebreken van categorie I, 3 gebreken van categorie II en 4 gebreken van categorie III. Er  
was onvoldoende toevoer van verse verbrandingslucht voor de gaskachel in de leefruimte  
alsook bij de gaswandketel in de badkamer. De ramen in de slaapkamer en in de zolderkamer  
hadden geen stevige borstwering.

Het huurcontract ging in op 1 juni 2022 voor een periode van twee jaar. De huurprijs bedroeg  
500 euro per maand. De huurders verklaarden dat ze geen waarborg betaalden omdat de  
woning in slechte staat was. De eigenares gaf hen een keuken die de huurder zelf installeerde.  
De eigenares kwam niet vaak langs. Ze hadden het moeilijk om een huis te vinden.

De wooninspecteur vorderde het principieel herstel.

De wooninspecteur stuurde twee brieven naar beklagde om haar uit te nodigen voor verhoor. Zij reageerde echter niet.

4. Op 24 mei 2023 ging de wooninspectie ter plaatse in de rijwoning in

Na een onderzoek op 11 juni 2021 werd deze woning reeds op 15 september 2021 door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Het gebouw had 1 gebrek van categorie II. De woning had 5 gebreken van categorie I, 6 gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III. De bezettingsnorm was overschreden maar er was geen overbewoning. De indicatie van risico op CO-vergiftiging maakte de woning onbewoonbaar.

woonde samen met haar man en zoon in de woning. Ze woonden er ongeveer 8 à 9 maanden en betaalden 500 euro per maand. Soms kwam de eigenares de huur cash ophalen. Sedert ze er woonden deed de eigenares niets. Ze hadden nog geen problemen gehad met de elektriciteit, gas of het water maar alles was oud. Ze vonden het moeilijk om een woning te vinden.

De wooninspecteur vorderde het principieel herstel.

Aangezien beklagde in de andere dossiers niet meer reageerde, werd zij niet uitgenodigd voor verhoor.

## 2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van vier woningen in vier verschillende panden in strijd met de Vlaamse Wooncode of Vlaamse Codex Wonen met de omstandigheid dat beklagde van deze activiteit een gewoonte maakte.

De raadsman van beklagde verzocht in hoofdorde om een uitstel en verzocht de rechtbank om een hercontrole te bevelen omdat alles bijna hersteld was. De rechtbank gaat niet in op deze vraag. De woning in \_\_\_\_\_ werd reeds in 2017 ongeschikt verklaard. De woning in \_\_\_\_\_ werd reeds in 2019 ongeschikt verklaard. Beklaagde heeft reeds tijd genoeg gehad en stelt zelf dat nog niet alles hersteld is zodat een onmiddellijke controle geen enkele zin heeft. Bovendien is het aan beklagde om een hercontrole aan te vragen. Dat de woningen onbewoonbaar zijn, weerhoudt beklagde er bovendien niet van om te blijven verhuren. In die omstandigheden dringt een spoedige behandeling van de zaak zich ten zeerste op in het belang van de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

Beklaagde betwist de haar ten laste gelegde feiten niet.

2. De tenlastelegging B.1 voor wat betreft de periode vóór 1 januari 2021 betreft geen inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen, maar 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.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.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 op 23 februari 2023 in de betrokken woning in werden onder meer gebreken van categorie II en III vastgesteld. Reeds bij onderzoek op 3 september 2019 werden 90 strafpunten vastgesteld en de woning werd ongeschikt verklaard op 3 december 2019.

Voor de rechtbank staat het vast dat de woning reeds aan de start van de incriminatieperiode op 3 december 2019 behept was met zeer vele gebreken waaronder ook ernstige gebreken die thans minstens onder categorie II zouden vallen. De vastgestelde gebreken waren immers vaak structureel van aard. De feiten gepleegd in de periode voor 1 januari 2021 zijn aldus nog steeds strafbaar. De strafmaten zijn gelijk gebleven.

4. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie in de vier woningen van beklaagde en de aldaar aangetroffen huurders, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde vier manifest gebrekkige en onbewoonbare woningen verhuurde in de periodes zoals voorzien in de dagvaarding.

In conclusie betwist beklaagde de verzwarende omstandigheid dat zij een gewoonte zou maken van de verhuur van niet-conforme woningen aangezien het vereiste intentionele element zou ontbreken. Gelet echter op de vele gebrekkige woningen die verhuurd werden in strijd met de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen en de duur van de incriminatieperiodes staat voor de rechtbank vast dat beklaagde een gewoonte maakte van deze activiteit. Zij ging ook na vaststellingen en ongeschiktverklaringen gewoon door met de verhuur van de woningen. In die omstandigheden ziet de rechtbank geen reden waarom het intentionele element niet zou zijn bewezen. Dit misdrijf vereist louter algemeen opzet en uit de feitelijke omstandigheden blijkt de gewoonte.

De tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en B.3 zijn bewezen.

### **3. Straftoemeting**

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en B.3 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 beklaagde 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 beklaagde 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. De beklaagde legde deze verplichtingen naast zich neer en liet toe dat haar huurders in woningen verbleven die verouderd waren en zich in slechte en gevaarlijke toestand bevonden.

Beklaagde verkreeg de vier woningen blijkbaar uit een erfenis samen met tal van andere woningen en de verhuur van deze 38 woningen is haar werk en enige inkomstenbron. Zij weigert blijkbaar halsstarrig afstand te doen van een aantal van de woningen alhoewel duidelijk blijkt dat zij niet in staat is om al deze woningen in overeenstemming te brengen en te houden aan de talrijke woonkwaliteitsvereisten. Zij werd eerder ook reeds veroordeeld omdat ze niet de nodige onderhoudswerken verrichtte aan een beschermd onroerend goed op

Een bestraffing dringt zich op.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds éénmaal veroordeeld tot een geldboete omwille van inbreuken op het decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Beklaagde verzocht in hoofdorde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling en in ondergeschikte orde een zeer ruim uitstel omdat alle gebreken zouden zijn weggewerkt.

De rechtbank gaat niet in op de vraag om haar de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen gelet op haar eerdere veroordeling en het feit dat er nog geen herstel kon worden vastgesteld. Bovendien zijn de inbreuken bijzonder ernstig en talrijk en is het niet zo dat er een gevaar is voor declassering bij een veroordeling tot een geldboete. In die omstandigheden is een geldboete zoals hierna bepaald wel degelijk passend en noodzakelijk om recidive te voorkomen. De rechtbank zal een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel nu beklagde vele stukken voorlegt waaruit blijkt dat zij effectief met herstelwerken bezig is. De beklagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

4. Beklaagde 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.

Beklaagde 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 24 euro.

Beklaagde 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 58,90 euro.

#### 4. Verbeurdverklaring

1. De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 37.100 euro, namelijk de huuropbrengst van de vier woningen gedurende de incriminatieperiodes.

Beklaagde verzocht deze verbeurdverklaring niet uit te spreken. Zij wijst erop dat de huurprijzen dermate laag waren dat zij daar geen voordeel zou uit kunnen gehaald hebben. De huurprijzen zouden enkel volstaan hebben om de kosten te dekken. Bovendien zouden de huurders niet correct betaald hebben.

Ondergeschikt vraagt beklagde om geen verbeurdverklaring uit te spreken van vermogensvoordelen met betrekking tot het pand in omdat er geen enkel bewijs zou voorliggen dat beklagde huurgelden zou ontvangen hebben van Deze huurders leggen geen kwitanties voor.

Ondergeschikt vraagt beklaagde ook om wat de verbeurdverklaring betreft de huurgelden van voor de periode voorafgaand aan 6 april 2023 (vaststellingen wooninspectie) niet verbeurd te verklaren omdat het niet zou vaststaan dat deze woning al vanaf 1 juni 2022 niet conform zou geweest zijn.

2. De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De woningen 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 de bewezen misdrijven. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Wat de periode van verbeurdverklaring betreft met betrekking tot de woning in , staat het voor de rechtbank wel degelijk vast dat de woning reeds op 1 juni 2022 niet conform was gelet op de vele structurele gebreken die op 6 april 2023 werden vastgesteld. Zo was de elektrische installatie niet uitgerust met een aardingsvoorziening en differentieelschakelaar, waren er te grote openingen langs de borstwering op de tweede verdieping, was er geen verluchting in de badkamer en het toilet, was er geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig in de woonkamer en in de keuken, was er geen EPC, was er geen dubbel glas en was er geen rookmelder. Het is volstrekt onmogelijk dat deze gebreken er niet zouden geweest zijn op 1 juni 2022.

Het verweer van beklaagde dat zij geen enkele winst overhield aan de verhuur en blijkbaar louter uit liefdadigheid verhuurde aan huurders die dan nog niet altijd betaalden ook is weinig ernstig te nemen.

Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet bovendien 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.

Beklaagde werkte bijzonder slecht mee met het onderzoek en ging niet in op de talrijke uitnodigingen tot verhoor. Nu verschuilt zij zich achter de gratuite stelling dat de huur inderdaad cash werd opgehaald, maar dat het openbaar ministerie niet kan bewijzen dat er wel elke maand betaald werd. Dit is weinig ernstig.

Voor de rechtbank is het bedrag van de vermogensvoordelen correct begroot door het openbaar ministerie en liggen hiervan voldoende bewijzen voor zoals de huurcontracten en verklaringen van de huurders. Ter zitting wensten de huurders van bovendien bewijsstukken te tonen zoals kwitanties, maar werd dit verhinderd door beklaagde.

Het blijkt niet dat de verbeurdverklaring een onredelijk zware bestraffing zou betekenen voor beklaagde. De rechtbank zal het bedrag van de verbeurdverklaring zoals gevorderd uitspreken.

## HERSTEL

1. De wooninspecteur vordert het principiële herstel van de vier woningen, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De wooninspecteur verzoekt tevens om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

2. De rechtbank stelt vast dat er nog geen herstel kon worden vastgesteld door de wooninspecteur en er ook nog geen enkele melding van herstel is gebeurd, waardoor deze herstellvorderingen nog actueel zijn. De vorderingen zijn wettig en niet kennelijk onredelijk en dienen te worden bevolen.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank is van oordeel dat een termijn van 10 maanden ruimschoots moet volstaan om de woningen te herstellen, zeker nu beklagde zich sterk maakt dat bijna alle werken al zouden gebeurd zijn.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren. Zeker nu beklagde stelt dat quasi alle gebreken reeds zijn weggewerkt en er zich geen problemen stellen bij de herstellingen, ziet de rechtbank het gevaar voor 'schrijnende situaties met jarenlang oplopende dwangsommen' niet. De dwangsom is in deze wel degelijk nuttig om beklagde verder te motiveren om het herstel spoedig uit te voeren, contact op te nemen met de wooninspectie en een nacontrole aan te vragen.

De lange tijd waarin beklagde al kon overgaan tot het volledige herstel van de woningen en de ruime termijn die haar hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna beklagde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklagde.

Nu bijna alle woningen nog steeds verhuurd en bewoond worden, zal de rechtbank deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad verklaren zoals verzocht door de wooninspecteur.

## BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. (huurders van en de bewindvoerder over de goederen van huurder van stelden zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vorderingen zijn tijdig en regelmatig. Ze zijn ontvankelijk.

Alle burgerlijke partijen vorderen een schadevergoeding van 1 euro provisioneel. Beklaagde vraagt de afwijzing van deze vorderingen omdat de huur zou overeenstemmen met het werkelijk genoten huurgenot en er geen schade wordt aangetoond.

2. Het is voor de rechtbank bewezen dat de burgerlijke partijen tijdens de incriminatieperiodes een zekere schade hebben geleden doordat zij moesten wonen in woningen die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen. In die omstandigheden komen de vorderingen correct over en kent de rechtbank aan alle burgerlijke partijen een provisionele vergoeding toe van 1 euro. Om nodeloze verrekeningen bij de eindafrekening te vermijden, worden geen intresten op de provisie toegekend.

3. Omdat de door beklaagde 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 - 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, 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;

art. 1, 2 8 Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 (B.S. 9 november 2007)

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

**De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van

**Op strafgebied**

Ten aanzien van beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en B.3 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B.1, B.2 en B.3:

tot een **geldboete** van **32.000,00 EUR**, zijnde **4.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecieimen.

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, doch slechts voor een gedeelte van **16.000,00 EUR**, zijnde 2000,00 EUR verhoogd met 70 opdecieimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **37.100 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecieimen, 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 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 325,38 EUR.

## Herstel

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur de woningen gelegen te:
  1. kadastraal gekend als
  2. kadastraal gekend als
  3. kadastraal gekend als
  4. kadastraal gekend als**te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken** uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;
- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een **termijn van tien maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 100 euro per dag** vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval de woningen niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde;
- verklaart dit vonnis wat de herstellvorderingen betreft uitvoerbaar bij voorraad.

## Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van meester n zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van een **provisieel** bedrag van **1,00 EUR** te betalen voor de geleden schade.

Stelt de zaak voor verdere behandeling op burgerrechtelijk gebied **onbepaald** uit en houdt de beslissing over de intresten en kosten aan.



Ten aanzien van                      burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij                      een **provisieel** bedrag  
van **1.00 EUR** te betalen voor de geleden schade.

Stelt de zaak voor verdere behandeling op burgerrechtelijk gebied **onbepaald** uit en houdt de  
beslissing over de intresten en kosten aan.

Ten aanzien van                      burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij                      een **provisieel** bedrag van  
**1,00 EUR** te betalen voor de geleden schade.

Stelt de zaak voor verdere behandeling op burgerrechtelijk gebied **onbepaald** uit en houdt de  
beslissing over de intresten en kosten aan.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is geweest en uitgesproken in openbare zitting op 21 mei 2024 door de rechtbank  
van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de  
terechtzing,  
met bijstand van griffier