



| |
|---|
| Vonnisnummer / Griffienummer 2022/2454 |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak 21 juni 2022 |
| Naam van de beklaagde(n) 1. 2. 3. |
| Systeemnummer parket 18CO5186 Dossiernummer 22G001054 Notitie nummer parket |

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

Vonnis

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

In de zaak van de burgerlijke partijen

1. _____, geboren te _____ op _____, van _____
Bulgaarse nationaliteit, ingeschreven te _____
2. _____, geboren te _____ op _____, van _____
Bulgaarse nationaliteit, ingeschreven te _____
3. _____, geboren te _____ op _____, van Bulgaarse
nationaliteit, ingeschreven te _____
4. _____, geboren te _____ op _____, van _____
Bulgaarse nationaliteit, ingeschreven te _____

en het openbaar ministerie tegen:

1. ³⁰⁴⁷ _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____
van Belgische nationaliteit, RRN: _____
2. ³⁰⁴⁸ _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven te _____
, van Bulgaarse nationaliteit, RRN: _____
3. ³⁰⁴⁹ _____, geboren te _____ op _____, ingeschreven
te _____, van Bulgaarse nationaliteit, RRN: _____, alias _____
geboren op _____

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
nr. _____ eigendom van _____, geboren te _____ op _____, en van
geboren te _____ op _____, beiden wonende te _____;

1 een ongeschikte woning 78 te hebben verhuurd aan _____ en

te _____ in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 12-13, 16, 93, 101-106, 120, 140)
door _____,

2 een ongeschikte woning _____ te hebben verhuurd aan

te _____ in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 13-14, 16, 93, 108-114, 120, 140)
door _____,

3 een ongeschikte woning _____ te hebben verhuurd aan _____ en

te _____ in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 14-15, 16, 95-99, 140)
door _____,

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan

en _____
te _____ op 15 juni 2020 (st. 153-154, 156, 189-193)
door _____,

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan _____,

te _____ op 15 juni 2020 (st. 154, 156, 189-193)
door _____,

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan

en _____
te _____ op 15 juni 2020 (st. 155-156, 189-193)
door _____,

7 een ongeschikte woning _____ te hebben onderverhuurd aan _____ en

te _____ in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 13-14, 16, 93, 120, 140, 221-222, 228-229)
door _____,

8 een ongeschikte woning te hebben onderverhuurd aan ,
en
te in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 13-14, 16, 93, 120, 140,
221-222, 228-229)
door ,

9 een ongeschikte woning te hebben onderverhuurd aan
en
te in de periode van 1 februari 2018 tot 31 maart 2019 (st. 17, 93, 120, 221-222, 228-
229)
door ,

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

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 23.464 euro, zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

- huuropbrengst woning in de periode 01.02.2018 tot 31.03.2019 of 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 520 euro = 7.280 euro (st. 16-17, 93)
- huuropbrengst woning in de periode 01.02.2018 tot 31.03.2019 of 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 413 euro = 5.782 euro (st. 16-17, 93)
- huuropbrengst woning in de periode 01.02.2018 tot 31.03.2019 of 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 743 euro = 10.402 euro (st. 16-17, 93)

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 10 februari 2022 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.

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 tweede en de derde beklaagde bij te staan voor de vertaling van het gezegde van het Nederlands in het Bulgaars en omgekeerd, die de door de wet bepaalde eed heeft afgelegd.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 15 maart 2022.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 17 mei 2020.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 17 mei 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 tweede en de derde beklaagde, voorgedragen door hemzelf;
- de middelen en de conclusies van de burgerlijke partij, ; in haar eis tegen de tweede en de derde beklaagde, voorgedragen door haarzelf;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door , substituut-procureur des Konings;
- de eerste beklaagde, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester , advocaat te ;
- de tweede beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester , advocaat te ;
- de derde beklaagde, , in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester , advocaat te
- het positief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van veroordeling voor de eerste, de tweede en de derde beklaagde.

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

STRAFRECHTELIJK

De ontvankelijkheid van de strafvordering ten aanzien van de eerste beklagde

De eerste beklagde stelt dat de strafvordering onontvankelijk is op grond van het ne bis in idem-beginsel daar hij samen met zijn echtgenote 40.200 euro gemeentelijke belastingen moet betalen voor het ongeschikt en onbewoonbaar verklaard pand (aanslagjaar 2019 en 2020) en dit reeds als sanctie geldt. Hij verwijst daarbij naar zijn stukken 3 tot en met 6.

Het ne bis in idem-beginsel verbiedt een dubbele strafrechtelijke vervolging en/of bestraffing van dezelfde persoon voor dezelfde feiten/inbreuken. Het ne bis in idem-beginsel wil verschillende vervolgingen voor dezelfde inbreuken vermijden ter bescherming van zowel de rechtsonderhorige als het rechtssysteem op zich (het gezag van gewijsde van de eerste uitspraak vermijdt tegengestelde uitspraken van andere rechters). Dit beginsel is een algemeen rechtsbeginsel (Cass. 25 mei 2011, AR P.11.0199.F, www.cass.be, conclusie Advocaat-generaal) en ligt vervat in artikel 14, lid 7 BUPO-verdrag, artikel 50 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie, artikel 54 Schengenuitvoeringsovereenkomst en artikel 4 Zevende Aanvullende Protocol bij het EVRM (geratificeerd door België bij wet van 6 maart 2007, B.S. 22 juni 2012 met inwerkingtreding op 1 juli 2012).

In de rechtspraak zijn er verschillende benaderingen met betrekking tot de voorwaarde "in idem" ('dezelfde inbreuk'), met name of het moet gaan om een identiteit van een bepaalde gedraging (zonder dat gekeken wordt naar de juridische kwalificatie), om de identiteit van de juridische kwalificatie van de inbreuk dan wel de identiteit van de essentiële materiële bestanddelen van een inbreuk. Sinds het arrest van 10 februari 2009 blijkt het EHRM voor de feitelijke benadering gekozen te hebben (EHRM 10 februari 2009,). Het Hof stelde dat artikel 4 van het Zevende Protocol bij het EVRM de vervolging of berechting van een persoon voor een tweede inbreuk verbiedt wanneer die inbreuk voortvloeit uit dezelfde feiten of feiten die substantieel dezelfde zijn. Feiten zijn in substantie dezelfde wanneer afzonderlijke feiten naar tijd en plaats onlosmakelijk verbonden zijn. Of feiten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, beoordeelt de strafrechter in de concrete omstandigheden (Zie tevens EHRM 16 juni 2009, ; EHRM 18 oktober 2011,). Ook het verschil in intentioneel element tussen twee inbreuken belet niet dat de feiten substantieel dezelfde zijn.

Het ne bis in idem-beginsel belet evenwel niet dat de Belgische overheid sancties van uiteenlopende aard mag bepalen voor eenzelfde inbreuk, de ene onderworpen aan het (nationale) strafrechtstelsel, de andere onderworpen aan het stelsel van de administratieve sanctie, ook al zou die administratieve sanctie een strafrechtelijke aard hebben in de zin van artikel 6 EVRM. De strafrechter kan wel als tweede rechter in rij de administratieve sanctie aanrekenen op de strafrechtelijke boete (zie tevens Cass. 21 december 2011, P.11.1349,F). De strafvordering lastens de eerste beklagde is derhalve wel degelijk ontvankelijk.

De ontvankelijkheid van de strafvordering ten aanzien van de tweede en de derde beklaagde

De verdediging van de tweede en de derde beklaagde stelt dat de verhoren van "de huurders" dewelke in het bijzijn van de wooninspectie met bijstand van de (niet bij naam genoemde) schoondochter (van de tweede beklaagde) afgenomen zijn, niet betrouwbaar zijn. Deze verhoren zouden geweerd moeten worden, minstens zou een nieuw verhoor van deze personen zich opdringen.

De rechtbank stelt vast dat de wooninspectie deze huurders niet onderworpen heeft aan een verhoor als getuige/slachtoffer op het ogenblik van de inspectie zodat derhalve geen verhoren kunnen worden geweerd.

De verdediging van deze beklaagden argumenteert verder dat niet geweten is wie de schoondochter was die optrad als tolk tussen de bewoners en de wooninspectie. Uit de samengenomen gegevens van het strafdossier blijkt dit duidelijk om te gaan.

Dat de vertalingen van _____ niet betrouwbaar zouden zijn kan eveneens niet worden gevolgd nu de tweede beklaagde aanwezig was op het ogenblik dat zij tolkte en hij geen enkel bezwaar tegen haar heeft geuit. Bovendien werden de tweede en derde beklaagde uitvoerig verhoord door de wooninspectie en hebben zij ook toen daaromtrent geen opmerkingen geuit.

Er zijn derhalve geen gegronde redenen om de strafvordering lastens de tweede en de derde beklaagde onontvankelijk te verklaren.

DE FEITEN

Het onderzoek in dit dossier start op basis van een aanvankelijk proces-verbaal opgesteld op 23 maart 2016 lastens de tweede en de derde beklaagde wegens een vermoeden van huisjesmelkerij en mogelijke sociale oplichting in het pand _____, alwaar zij volgens het bevolkingsregister woonachtig zijn sedert 20 juni 2012. De derde beklaagde woont sedert 15 maart 2009 op het gelijkvloers en haar zoon _____ sedert 16 maart 2010 op de tweede verdieping. Hij verliet deze woning op 30 maart 2012. De eerste beklaagde is de eigenaar van deze woning.

Naar aanleiding van feiten van intrafamiliaal geweld in het gezin _____ (_____) werd vastgesteld dat dit gezin met twee kinderen in dit pand in een klein dakappartement woont met één vertrek (living-open keuken), een kleine ruimte met sanitair en één slaapkamer, voor de prijs van 800 euro. De politie verwittigde de gemeente dienst woon- en bouwtoezicht die een onderzoek instelde.

In het kader van dit onderzoek vermeldde de eerste beklaagde aan de politie dat hij de gelijkvloerse verdieping sinds 1 december 2008 verhuurt aan de tweede en de derde beklaagde.

Ingevolge huwelijksproblemen zou de tweede beklagde op de eerste verdieping wonen. De tweede verdieping werd van 27 oktober 2011 tot 30 maart 2012 door (de zoon van de tweede en de derde beklagde) aan de eerste beklagde gehuurd. Hij deelde verder aan de politie mee drie verdiepingen te verhuren, maar het was hem niet helemaal duidelijk aan wie. Hij ontving regelmatig stortingen van 520 euro voor de gelijkvloerse verdieping, 413 euro voor het appartement op de eerste verdieping en 743 euro per maand voor het appartement op de tweede verdieping, in totaal derhalve 1.676 euro.

Uit de bevolkingsregisters blijkt dat de tweede beklagde op de eerste verdieping werd ingeschreven van 20 juni 2012 tot 29 november 2012. Daarna woonden ze terug samen op het gelijkvloers.

Op 28 maart 2016 voerde de politie een adrescontrole uit. De tweede en de derde beklagde konden niet aangetroffen worden en zijn echtgenote werden op de eerste verdieping aangetroffen en deelden mee maandelijks 650 euro huishuur aan de tweede beklagde te betalen. deelde mee maandelijks 650 euro cash in handen van de tweede beklagde te betalen. De derde verdieping, het zolderappartement met veluxraam, werd sedert 12 oktober 2012 bewoond door het gezin Het huurgeld van 800 euro werd ook door hen onderhands betaald. De derde beklagde zou onafgebroken sedert 15 maart 2009 in het gebouw wonen.

Op 28 maart 2016 begaf de politie zich naar het adres van . Hij deelde mee dat zijn ouders nog steeds in de woonden maar tot 20 april 2016 naar Bulgarije vertrokken waren.

De politie besloot dat de tweede beklagde ingevolge de onderverhuring een overschot van 424 euro genereert bovenop de eigen huishuur die aldus de facto niet betaald wordt. Uit onderzoek naar de inschrijvingen in het pand kwam vast te staan dat er heel wat personen in de werden ingeschreven, vooral wat betreft (eerste verdieping in de periode van 2010-2015).

In het kader van de verdere opvolging werd diverse malen nazicht gedaan in dit pand. Telkenmale werden er personen aangetroffen die er ingeschreven waren. Geen van deze bewoners kon een huurcontract aan de politie voorleggen of ze verwezen allemaal naar de bewoners van het gelijkvloers als zijnde de eigenaar/verhuurder van het pand. De eerste beklagde deelde toen mee dat de situatie voor hem nog steeds onveranderd is meer bepaald dat de derde beklagde op het gelijkvloers woont, de tweede beklagde op de eerste verdieping en hun zoon op de tweede en derde verdieping (PV d.d. 16 november 2017).

Op grond van deze informatie verzocht het openbaar ministerie per kantschrift van 28 november 2017 de wooninspectie een controle te verrichten naar de woonkwaliteit van dit pand.

Deze controle werd uitgevoerd op 1 februari 2018. Er werd vastgesteld dat het pand een gesloten bebouwing betreft bestaande uit een gelijkvloers en drie verdiepingen onder een hellend dak.

Op 13 juli 2016 werd voor dit pand aan de eerste beklagde een stedenbouwkundige vergunning

goedgekeurd voor de regularisatie van de verbouwing van een handelshuis naar driegezinswoning. Het gelijkvloers bevat een eerste appartement, centrale trappenhal en een gemeenschappelijke fietsenberging. De verdiepingen bieden plaats aan nog eens twee woonegelegenheden. Appartement 3 betreft een duplex met twee slaapkamers.

Op 1 februari 2018 werd vastgesteld dat het pand opgedeeld was in vier woningen. De bewoners van het pand waren niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Het gebouw behaalde 0 strafpunten.

Woning op het gelijkvloers behaalde 54 punten en werd ongeschikt verklaard. Deze woning werd bewoond door de tweede en de derde beklagde. Woning op de eerste verdieping behaalde 67 punten en werd ongeschikt verklaard. De woning werd bewoond door en .

Woning op de tweede verdieping behaalde 68 punten en werd ongeschikt verklaard. Deze woning werd bewoond door en en hun twee kinderen. Deze huurders spraken geen Nederlands. De wooninspectie werd bij het aanhoren van deze huurders bijgestaan door de schoondochter van . Zij vertaalde aan de wooninspectie wat de aangetroffen huurders meedeelden. Daaruit werd begrepen dat deze bewoners een huurovereenkomst afsloten dewelke door de tweede beklagde bijgehouden werd. Ze wonen er sedert oktober 2015 en betalen 420 euro huur.

Woning op de derde verdieping was niet toegankelijk en behaalde derhalve 0 punten. Volgens het rijksregister werd deze woning sedert 20 december 2017 bewoond door , en hun kinderen.

De woninginspecteur stelde vast dat meerdere gebreken in woning en met zekerheid aanwezig waren bij de aanvang van de huurovereenkomst (stuk 17).

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

Op 29 maart 2018 maakte de Wooninspecteur haar herstellvordering aan het openbaar ministerie over.

De eerste beklagde werd verhoord op 7 mei 2018. Hij verklaarde sinds 1995 samen met zijn echtgenote de eigenaar van het pand te zijn, elk voor 50%. Tegen eind 2001 had hij het volledige pand vernieuwd naar vier woningen. Toen vastgesteld werd dat hij voor deze vier woningen niet de nodige vergunning had, heeft hij de twee bovenste appartementen samengevoegd tot één appartement zodat het gebouw nog drie appartementen bevatte. In oktober 2017 werd hij door de politie ervan ingelicht dat er vier woningen aanwezig waren en dat de huurder van de woning op de tweede verdieping het verdiep erboven zou onderverhuren. Hij stelde daarvan niet op de hoogte te zijn. De tweede en de derde beklagde wonen sinds 1 december 2008 op het gelijkvloers en betalen 520 euro per maand. Sedert 1 juni 2012 huurt de derde beklagde de woning op de eerste verdieping voor 413 euro per maand en dit in het kader van een eventuele echtscheiding met zijn vrouw die op het gelijkvloers bleef wonen. Hij ging

daarmee akkoord omdat de derde beklagde ermee dreigde te verhuizen indien haar man niet op de eerste verdieping mocht verblijven. Deze huurders betalen de huur correct. Geconfronteerd met de vaststellingen door de wooninspectie dat zij het koppel Kolev op de eerste verdieping aantreffen, stelde hij deze mensen niet te kennen en de woning niet aan hen te verhuren. In 2016 plaatste hij er eens een nieuwe sanitaire cel en zag toen twee personen die hij niet kende. Er werd hem toen duidelijk gemaakt dat het zijn zaken niet waren wie er in de woning was, en hij heeft dan ook niet gevraagd wie deze personen waren.

De woning op de tweede verdieping wordt sedert 1 juni 2020 voor 743 euro per maand aan
en verhuurd.
betreft volgens hem de zoon van de derde beklagde.

Geconfronteerd met de vaststelling van de wooninspectie dat ook in deze woning een ander gezin werd aangetroffen, stelde de eerste beklagde ook deze mensen niet te kennen. Hij stelt dat de derde beklagde reeds lang huurster is en vaak optreedt als tolk tussen hem en de huurders, ze is zowat de conciërge van het pand. Ze stort de huurgelden op zijn rekening, hij ontvangt al jaren de huurgelden voor de drie appartementen via haar. Hij stelt zich geen vragen van wie het geld komt, het belangrijkste is dat hij het geld ontvangt.

In 2016 heeft hij nieuwe sanitaire cellen in de woningen geplaatst omdat er schimmelvorming was. Hij weet niet meer of dit de laatste keer was dat hij in het pand ging. Vroeger ging hij ongeveer maandelijks in het pand langs maar door de jaren heen is dat verminderd. Hij heeft de indruk dat de huurders liever hebben dat hij niet vaak langskomt. Als hij geen klachten hoort, gaat hij ervan uit dat alles in orde is. Hij vertrouwt de derde beklagde dat ze hem zal contacteren als het nodig is, ze is zijn contactpersoon aangezien de andere huurders geen Nederlands praten. Hij is de beheerder van het pand: hij zoekt huurders, stelt de contracten met de huurders op en gaat ter plaatse voor onderhoud of herstellingen. Hij verklaarde zich bereid om de herstellenvordering uit te voeren. Hij wees erop dat er verschillende gebreken in de herstellenvordering staan waarop hij geen vat heeft zoals een toilet zonder bril, de afgeplakte verluchttingsroosters en schimmel op de siliconen van de douche.

Aan zijn verhoor werden de door hem afgesloten huurcontracten (1) met de tweede en de derde beklagde voor de woning op het gelijkvloers ingaand op 1 december 2008 gevoegd (stuk 78); (2) met de derde beklagde voor de eerste verdieping op 1 juni 2012 (stuk 108) en (3) met de zoon
en voor het appartement op de tweede, derde en vierde verdieping op 1 juni 2010 (stuk 95).

Op 28 juni 2018 ontving de wooninspectie een mail van de eerste beklagde met de melding dat er enkele werken werden uitgevoerd en hij vermoedelijk tegen eind oktober klaar zou zijn met de herstellingen. De eerste beklagde hield de wooninspectie geregeld op de hoogte over de uitvoering van de werken.

Op 21 januari 2020 ontving de wooninspectie een melding van herstel door de eerste beklagde.

Op 15 juni 2020 werd een nacontrole verricht. Bij deze controle werd vastgesteld dat het gebouw 15 strafpunten behaalde. Woning (gelijkvloers en bewoond door behaalde 39

punten waardoor deze woning ongeschikt en onbewoonbaar was. De woning werd bovendien bewoond door vier bewoners terwijl deze slechts geschikt was voor bewoning door twee bewoners. De woning was derhalve tevens onaangepast. Woning (1^e verdieping) werd bewoond door en behaalde 63 punten waardoor deze woning ongeschikt en onbewoonbaar is. De woning werd bovendien bewoond door vier bewoners terwijl deze slechts geschikt was voor bewoning door twee bewoners. De woning was derhalve tevens onaangepast. Woning (2^e en 3^e verdieping) werd bewoond door en behaalde 65 punten op het technisch verslag waardoor ook deze woning ongeschikt en onbewoonbaar was. De woning werd bewoond door 5 bewoners terwijl deze maar geschikt is voor 4 bewoners. De technische verslagen en foto's van deze vaststellingen werden aan het dossier gevoegd.

De derde beklagde werd op 26 februari 2021 verhoord. Ze verklaarde samen met de tweede beklagde op het gelijkvloers te hebben gewoond. Toen ze een moeilijke periode in hun leven hadden, woonde haar man even op de eerste verdieping. Nadien kregen ze een sociale woning in de en daar wonen ze nu. De eerste beklagde kwam niet veel langs maar ze spraken op voorhand af dat zij voor veel dingen zouden zorgen, waaronder het tolken met de Bulgaarse bewoners en hen helpen met de inschrijving op het adres. Haar man had een afspraak met de eerste beklagde over de renovatie van het huis van boven tot onder. Hij heeft veel in het huis gedaan. Toen zij daar kwamen wonen woonde er een jongeman op de eerste verdieping die plots weg was nadat hij op een avond in zijn woning alles kapot maakte. Zij liet destijds aan de eerste beklagde weten dat de wooninspectie was gekomen, de eerste beklagde verwijderde het aanplakbiljet op de woning waaruit bleek dat de woning onbewoonbaar was. De andere bewoners betaalden de huur aan hen en dit gaven zij aan de eerste beklagde. Er was geen waarborg en de eerste beklagde had met niemand contracten. Ze hebben nooit enige vergoeding gekregen voor de werken en diensten die ze daar deden. Ze kregen hun waarborg van de eerste beklagde niet terug omdat ze volgens hem zijn huis kapot hadden gemaakt. In tien jaar kwam hij niet langs. Ze hoopten het huis te kunnen kopen maar de eerste beklagde wou dat niet. Zelf sloten ze nooit contracten met de huurders af.

De derde beklagde verklaarde de eerste drie jaar enkel het gelijkvloers te hebben gehuurd. Toen zijn vrouw ziek werd waren er misverstanden en huurde hij de eerste verdieping. Hij woonde daar één jaar en betaalde daarvoor 1.200 euro. Hij deed werken in het huis zoals pleisterwerken en andere renovatiewerken. De eerste beklagde beloofde hem daarvoor te betalen maar deed dit niet. Zijn vrouw sprak met de andere huurders en ging met hen naar het gemeentehuis om hen te laten registreren. De andere bewoners betaalden de huur aan hem en hij stortte het op de rekening van de eerste beklagde. Er was veel verloop van huurders maar iedereen was er wel officieel ingeschreven. Ze waren de enigen met een contract.

BEOORDELING

De strafbaarstelling

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

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

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

Die strafbaarstelling is beperkter dan die van de Vlaamse Wooncode.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

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

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

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

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

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

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

De feiten onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.9 zijn onder de nieuwe bepalingen strafbaar gebleven.

Tenlastelegging A.1 tot en met A.6

Gelet op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de wooninspectie; de technische verslagen en de foto's van de vaststellingen, zijn de feiten onder deze tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de eerste beklaagde.

De tenlasteleggingen worden ten andere door de eerste beklaagde (in ondergeschikte orde) niet betwist.

Tenlasteleggingen A.7 tot en met A.9

Gelet op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder gelet op de vaststellingen van de wooninspectie, de technische verslagen en de foto's van de vaststellingen, zijn de feiten onder

deze tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de tweede en de derde beklaagde.

Dat deze beklaagden wel degelijk de woning hebben onderverhuurd aan de huurders omschreven onder de tenlasteleggingen A.7, A.8 en A.9 blijkt afdoende uit:

- de ambtshalve politionele vaststellingen zoals omschreven in het aanvankelijk proces-verbaal opgesteld lastens de tweede en de derde beklaagde en de daaruit voortvloeiende onderzoeksresultaten waaronder de vaststellingen van 28 maart 2016 waarbij de toen aangetroffen bewoners aan de politie meedeelden geen huurcontract te hebben maar de tweede en de derde beklaagde kenden als de eigenaars/verhuurders van de woning die zij betrokken;
- de vaststellingen in het bevolkingsregister dat heel wat personen van buitenlandse origine de woning op de tweede en derde verdiepingen huurden en er hun inschrijving namen;
- de eigen verklaringen van de tweede en de derde beklaagde dat de eerste beklaagde gedurende tien jaar in het huis kwam en de derde beklaagde als tolk fungeerde voor de Bulgaarse bewoners en deze bewoners hielp om zich in het pand in te schrijven en met hen ook naar de gemeente ging;
- de verklaring van de tweede beklaagde dat hij instond voor de werken in het huis en hij daarvoor geen vergoeding kreeg van de eerste beklaagde; en zijn verklaring dat de derde beklaagde "de dingen regelde" tussen de eerste beklaagde en de bewoners van het pand;
- de verklaring van de eerste beklaagde dat hij in 2016 een nieuwe sanitaire cel plaatste en hij toen twee bewoners aantrof die hij niet kende waarop de tweede en de derde beklaagde hem zeiden dat hij zich daarmee niet te moeien had; alsook zijn verklaring dat hij de laatste jaren niet meer naar het pand ging omdat hij het gevoel had dat hij er niet welkom was;
- de vaststellingen van de wooninspectie van 1 februari 2018 waarbij meerdere bewoners/gezinnen in het pand werden aangetroffen en door hen meegedeeld werd dat zij een huurcontract met de derde beklaagde hebben afgesloten en dit contract door haar bewaard wordt omdat ze er al lang woont en geen vertrouwen heeft in de eerste beklaagde;
- de verklaring van de eerste beklaagde dat hij de bewoners die in de woning door de wooninspectie werden aangetroffen niet kent, hetgeen hij tevens op de terechtzitting herhaalde.

Uit deze samengenomen vaststellingen en verklaringen staat het naar het oordeel van de rechtbank vast dat de tweede en de derde beklaagde de tweede en de derde verdieping van het pand hebben onderverhuurd in de hen ten laste gelegde periode en dat zij een deel van deze opbrengst voor zich hielden. Er valt anders niet te verklaren waarom de tweede beklaagde zonder enige vergoeding van de eerste beklaagde de herstellingswerken van de woning voor zich nam en de derde beklaagde tevens zonder enige vergoeding huurders bijstond voor hun inschrijving bij de gemeente en de contacten met de wijkagent.

De tenlasteleggingen A.7 tot en met A.9 zijn dan ook bewezen in hoofde van de tweede en de derde beklaagde.

Straf

De straftoemeting

De feiten onder de tenlastelegging A.1 tot en met A.6 vormen in hoofde van de eerste beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De feiten onder de tenlastelegging A.7 tot en met A.9 vormen in hoofde van de tweede beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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 eerste beklaagde moet beseffen dat hij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hij zijn verantwoordelijkheid moet nemen. Dezelfde redenering geldt voor de tweede en de derde beklaagde die de onderverhuurders waren.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag lag in hoofde van elke beklaagde.

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 beklaagden veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De eerste beklaagde werd in het verleden veroordeeld wegens het plegen van vluchtmisdrijf. Ook dergelijke veroordeling wijst op een bepaald verstoord normbesef in hoofde van deze beklaagde. Hij liep wel nog geen correctionele veroordelingen op. De rechtbank houdt daarmee rekening bij het bepalen van de strafmaat.

De rechtbank tilt bovendien zwaar aan het gegeven dat de eerste beklaagde lopende het onderzoek meermaals aan de wooninspectie voorhield dat hij de woning aan het renoveren was terwijl dit niet zo was. Bij een nacontrole op zijn verzoek werd immers vastgesteld dat de woningen niet meer alleen ongeschikt maar tevens onbewoonbaar waren en desalniettemin opnieuw door hem werden verhuurd.

Ook op heden blijkt de woning nog steeds niet hersteld te zijn.

Om deze redenen ook gaat de rechtbank niet in op de vraag tot opschorting van uitspraak van veroordeling. Ook op de vraag van deze beklaagde om hem een werkstraf op te leggen, wordt niet ingegaan. Deze vorm van alternatieve sanctie is naar het oordeel van de rechtbank niet afdoende van aard om recidive te vermijden gelet op het geldgewin dat met het plegen van de feiten gepaard ging. De lasten van de werkstraf zouden niet opwegen tegen de voordelen die de eerste beklaagde heeft genoten ingevolge het plegen van de bewezen verklaarde misdrijven.

De hierna bepaalde geldboete komt tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel. De eerste beklaagde komt nog in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

De tweede beklaagde liep in het verleden een veroordeling van de politierechtbank op en komt nog in aanmerking voor gemeenrechtelijke gunsten. Op de vraag van deze beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen, wordt niet ingegaan. De rechtbank is van oordeel dat deze gunst deze beklaagde niet afdoende op het ontoelaatbare van zijn handelen zou wijzen en niet van aard zou zijn om recidive te vermijden.

De derde beklaagde beschikt over een ongunstig strafregister en komt niet meer in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing. De verdediging van de derde beklaagde verzoekt in besluiten aan de rechtbank om probatie-uitstel aan deze beklaagde op te leggen doch verduidelijkt niet welke voorwaarden nuttig zouden zijn voor de derde beklaagde. Dit werd ook niet verder verduidelijkt op de behandelende terechtzitting. De rechtbank gaat dan ook op dit verzoek niet in nu dit compleet nutteloos zou zijn. De hierna bepaalde effectieve geldboete komt passend voor teneinde deze beklaagde op het ontoelaatbare van haar handelen te wijzen.

De 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 opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De 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 22 euro.

De 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 52,42 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Het openbaar ministerie vordert in hoofde van de eerste beklaagde de verbeurdverklaring van het bedrag van 23.464 euro.

Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen en overeenkomstig de incriminatieperiodes zoals omschreven in de dagvaarding.

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

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen vormt in hoofde van de overtreder een bijkomende bestraffing en dient niet verplicht te worden opgelegd door de strafrechter.

In het licht van hetgeen hierboven reeds werd gesteld met betrekking tot de ontvankelijkheid van de strafvordering ten aanzien van de eerste beklaagde en de voorliggende stukken waaruit blijkt dat deze beklaagde reeds het voorwerp uitmaakt van geheven belastingen op de ongeschikt/onbewoonbare verklaarde woningen voor dezelfde periode als deze van de huidige strafvordering, alsook het gegeven dat de lastens deze beklaagde gevorderde betalingsschuld het door het openbaar ministerie gevorderde bedrag van 23.464 euro overstijgt, oordeelt de rechtbank dat, teneinde overbestrafing in hoofde van de eerste beklaagde te vermijden, de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen niet opgelegd dient te worden.

De tweede en derde beklaagde verdedigingen zich in hun besluiten eveneens op een vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen doch de rechtbank stelt vast dat het openbaar ministerie dergelijke vordering niet lastens deze beklaagden heeft ingesteld. Dit verweer is derhalve niet dienend en dient niet verder te worden ontmoet.

WOONHERSTEL

De wooninspecteur vorderde in haar herstellvordering van 23 maart 2018 de woning een andere

ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

Bij een nacontrole van 15 juni 2020 (stuk 157) werd vastgesteld dat - nadat de eerste beklagde de woning terug naar de vergunde toestand had gebracht - er zich evenwel wellicht een nieuwe inbreuk voordeed op artikel 6.1.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening gelet op de bewoning van op de derde verdieping van de woning waarbij de keuken samen met de bewoners van de tweede verdieping gebruikt wordt.

De raadsman van de wooninspecteur legde geen conclusies (met geactualiseerde herstellvordering) neer maar volhardde op de terechtzitting van 17 mei 2022 mondeling in de herstellvordering van 23 maart 2018.

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering nog steeds actueel is en bevolen dient te worden teneinde het herstel te bereiken.

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 beklagde.

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

Nu geldt artikel 3.43. VCW2021 dat bepaalt:

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

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

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van

uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode/3.46. VCW2021).

Dat bewijs ligt niet voor.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

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

De eerste beklaagde 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 beklaagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat het woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagden gepleegde feiten.

BURGERRECHTELIJK**De vordering van er**

Het bewezen verklaarde feit onder de tenlastelegging A.1 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partijen.

De burgerlijke partijen vorderen lastens de eerste beklaagde het bedrag van 1.200 euro.

Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie waaruit blijkt dat de door hen gehuurde woning ongeschikt maar niet onbewoonbaar was; het gegeven dat deze burgerlijke partijen het goed wel degelijk hebben betrokken en er derhalve ook het genot van hebben gehad, oordeelt de rechtbank dat aan deze burgerlijke partijen samen het forfaitaire en redelijke bedrag van 500 euro meer de vergoedende intresten zoals hierna bepaald kan worden toegekend.

De rechtsplegingsvergoeding van 280 euro is gelet de toegekende hoofdsom tevens toewijsbaar.

De vordering van en

Het bewezen verklaarde feit onder de tenlastelegging A.8 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partijen.

De burgerlijke partijen vorderen elk lastens de tweede en de derde beklaagde de terugbetaling van 10.000 euro ingevolge huurgelden aan hen betaald.

Uit stuk 16 van het strafdossier blijkt dat de door hen maandelijks betaalde huurprijs 420 euro bedraagt. Rekening houdende met de incriminatieperiode van de bewezen verklaarde tenlastelegging A.8 hebben zij in deze periode 5.460 euro huurgelden betaald.

Gelet op de vermelding van de burgerlijke partijen op hun nota dat zij de huurgelden terugvorderen (en dus geen overige schade) kan deze vordering derhalve maximaal 5.460 euro bedragen.

Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie dat de door hen gehuurde woning ongeschikt maar niet onbewoonbaar was, alsook gelet op het gegeven dat deze burgerlijke partijen het goed wel degelijk hebben betrokken en er derhalve ook het genot van hebben gehad, oordeelt de rechtbank dat aan deze burgerlijke partijen elk het forfaitaire en redelijke bedrag van 250 euro meer de vergoedende intresten zoals hierna bepaald kan worden toegekend.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de overige bewezen verklaarde misdrijven, worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 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, recht doende **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Verklaart de strafvordering in hoofde van elke beklaagde ontvankelijk.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.6, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 6.000 euro**, zijnde 750 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.600 euro**, zijnde 200 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Wijst de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen af als ongegrond.

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 31,48 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.7 tot en met A.9, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.600 euro**, zijnde 200 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

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 15,75 euro.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.7 tot en met A.9, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, zijnde 500 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 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 15,75 euro.

HERSTELVORDERING

Beveelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend als een andere bestemming 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.

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 de stad 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 de stad 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 _____ en _____

Verklaart de eis van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt _____ om te betalen aan de burgerlijke partijen samen het bedrag van **500 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 augustus 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt _____ om te betalen aan de burgerlijke partijen een rechtsplegingsvergoeding, begroot op **280 euro**.

Ten aanzien van _____

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

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **250 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 augustus 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Ten aanzien van _____

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

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **250 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 augustus 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 juni 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