



Griffienummer 948 /2021
Datum van uitspraak 22 MAART 2021
Notitienummer parket Rolnummer 20D001296

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen
afdeling Dendermonde
strafzaken**

Vonnis

D13M kamer

Aangeboden op



OPENBAAR MINISTERIE

EISER TOT HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22;

⇒ *Ter terechtzitting van 22 februari 2021 vertegenwoordigd door mr. loco mr. ; advocaat te*

BURGERLIJKE PARTIJ

& , samenwonende te

⇒ *Ter terechtzitting van 22 februari 2021 vertegenwoordigd door mr. advocaat te*

BEKLAAGDE

443

, geboren te) op
, ingeschreven te ,
van Belgische nationaliteit

⇒ *Ter terechtzitting van 22 februari 2021 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. loco mr. ; advocaat te*

1. TENLASTELEGGING

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013

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. _____, geboren te _____) op
 _____, wonende te _____ en van _____ geboren
 te _____ op _____ wonende te _____, bij
 aankoopakte van 06.11.1997, verleden door notaris _____ te _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

 en _____

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

Te _____ in de periode van 1 juni 2017 tot 1 januari 2019

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 8.800 euro in hoofde van de eerste en 800 euro in hoofde van de tweede, 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 gedurende de periode 01.06.2017 (aanvang huurovereenkomst) tot 01 10 2018 (staking betaling huurgelden) of 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro = 8 800 euro

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 22 februari 2021

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

|

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

Op 17 november 2017 ging een onderzoeker van het agentschap Wonen Vlaanderen een eerste maal ter plaatse in de ééngezinswoning in de _____ in _____. De woning behaalde 94 strafpunten en werd door de burgemeester bij besluit van 5 februari 2018 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De gemeente lichtte de wooninspectie in van het feit dat nadien de woning bewoond bleef. De woning is in eigendom van beklagde _____ en zijn ex vrouw _____.

2.

Op 5 oktober 2018 ging de wooninspectie ter plaatse. Ze werden te woord gestaan door _____ er _____. De woning had 86 strafpunten. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's was de woning eveneens onbewoonbaar. Er waren tevens indicaties van risico op CO-vergiftiging. Onder meer volgende gebreken werden vastgesteld:

- Aanraakbare geleiders boven de zekeringkast;
- Wasmachine te dicht bij de douche;
- Afsluitkraan gasfornuis niet bereikbaar;
- Verboden leidingen in gebruik bij aansluiting verwarmingstoestel in keuken en slaapkamer;
- Afvoeropening in schoorsteen is dichtgestopt;
- Afvoer gaskachel in keuken en slaapkamer niet aangesloten op schouw; bij gebruik komen de rookgassen in het lokaal terecht;
- Geen rookmelders;
- Geen warm water;
- Spoelmechanisme toilet kapot

De woning werd verhuurd aan een gezin vluchtelingen met drie kinderen vanaf 1 juni 2017 voor 550 euro per maand. Toen hun asielaanvraag werd goedgekeurd moesten ze op zoek naar een woning maar dat bleek niet zo gemakkelijk. Ze hadden zelf de eigenaar van deze woning aangesproken. De woning was al van in het begin slecht: geen verwarming, muizen, vocht, waterinsijpeling en vaak geen warm water. Die zaken hadden ze aan de eigenaar gemeld en hij beloofde om langs te komen, maar dat deed hij niet. Ze wilden verhuizen, maar vonden niets. Via het ocmw hadden ze een advocaat geraadpleegd en die had hun aangeraden om geen huurgelden meer te betalen tot de gebreken waren hersteld. Na september 2018 hadden ze niet meer betaald.

3.

Bij gewone brief van 30 november 2018 werd er door de wooninspecteur een herstelvordering ingeleid bij het parket. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich bij deze herstelvordering aangesloten. Er wordt een herstel gevorderd binnen een termijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. De herstelvorderende overheden vragen om de woning te herstellen zodat ze voldoet aan de vereisten en normen opgelegd door en krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

4.

Op 22 januari 2019 werd _____ verhoord. Ze verklaarde dat ze het pand samen met haar ex-man _____ had gekocht in 1995 met de bedoeling om daar samen te gaan wonen, maar dat was er uiteindelijk niet van gekomen. Ze hadden een andere woning gekocht om zelf in te gaan wonen en verhuurden de woning in _____. De woning stond bij aankoop leeg. Ze hadden er zelf een aantal werken in uitgevoerd zoals vochtwerende werken en herstellingswerken aan de binnenkant van het dak. Na de werken werd de woning verhuurd. Vooral haar ex-man hield zich daar mee bezig. Eerst had er een man alleen in gewoond tot 2000 die de woning goed onderhield. In 2000 waren ze feitelijk gescheiden en had haar ex-man het beheer van de woning overgenomen. Ze was er niet van op de hoogte wie er dan allemaal gewoond had. De lening wordt betaald met de huurgelden. Ze heeft geen volmacht meer op de rekening waarop de huurgelden gestort worden. Op 5 december 2001 heeft de rechtbank een vonnis uitgesproken over de scheiding. Haar man koos woonst in _____.

In het vonnis staat dat ze elk de kosten voor de woning moeten dragen waar ze wonen. De gemeenschappelijke goederen zijn nog niet verdeeld. Ze wou geen eigenaar meer zijn van de woning in de _____. Het was de bedoeling van haar advocaat om de woning te verkopen _____.

5.

Op 15 februari 2019 werd _____ verhoord. Hij verklaarde volle eigenaar te zijn van het pand in de _____. Na de scheiding werden de goederen verdeeld. Hij kreeg dit huis en _____ kreeg een ander huis. De toestand van de woning was bij aankoop vrij goed. Hij had een paar kleinere zaken in orde gebracht en toen verhuurd. Na de scheiding had hij de woning zelf bewoond tot 2006. Daarna opnieuw verhuurd voor kortere periodes onder meer ook aan zijn zus. Tussen 2014 en 2017 had hij de woning opnieuw zelf bewoond. Er was eens een controle geweest van de gemeente waarbij er problemen werden vastgesteld. Hij had die dan hersteld. Hij had de woning steeds in orde gehouden. Het was niet correct dat de laatste huurders de woning dan zo snel slecht maken. In juni 2017 was het de bedoeling om de woning te renoveren en nog niet te verhuren. Maar het koppel sprak hem aan met hun verhaal dat ze een woning zochten en geen Nederlands spraken, dat ze moeilijk aan een woning geraakten. Hij had hen dan toegestaan de woning te huren, met een voorlopig contract. Hij had de huurders gezegd dat als de woning niet goed was, ze mochten vertrekken, zonder problemen of betalen. Het was bedoeld als tijdelijke oplossing om die mensen te helpen. De woning was toen ook in orde, behalve het plat dak van de keuken dat soms lekte. Kort nadien hebben de huurders een klacht ingediend bij het Sociaal Huis en daarna is de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Het was vreemd dat de woning zo snel na de verhuring niet in orde bleek, want in het begin was ze wel in orde. Hij had daar toen geen brieven van gekregen. Begin 2018 ging hij langs omdat er huurachterstand was. Ze zeiden dat ze wel betaald hadden maar dat het rekeningnummer niet juist was of zo, maar dat waren uitvluchten. Hij was toen bij de burgemeester gegaan en hij had hem alles verteld. De burgemeester had ervoor gezorgd dat ze betaald hebben _____.

In september 2018 was hij een nieuwe verwarming gaan plaatsen omdat ze hadden laten weten dat de verwarming stuk was. Hij toen gezegd dat ze mochten vertrekken als de woning niet goed was. Hij had van hun advocaat een brief gekregen dat ze de woning gingen verlaten op 1 oktober 2018. Toen vroegen ze om toch nog langer te mogen blijven. Hij had dit toegestaan. In december kreeg hij een brief van de advocaat dat ze naar de rechtbank gegaan waren.

Hij was toen op reis en kon niet gaan. In het vonnis staat dat hij 1.000 euro en de kosten van de rechtbank moet betalen. Sinds 1 januari 2019 is de woning leeg. Hij was nu bezig met de herstellingen. Nog niet alles was hersteld. Er waren verschillende zaken die door de huurders moeten veroorzaakt zijn.

De huurders hadden verschillende maanden huurachterstand opgebouwd. Er was geen huurwaarborg omdat het maar een tijdelijke oplossing was. Ze hadden hem enkel de defecte verwarming gemeld.

6.

Aangezien er geen melding van herstel kwam, is de wooninspectie niet overgegaan tot een hercontrole. Op 27 mei 2019 verklaarde _____ wel telefonisch dat alles hersteld was, maar hij had dit nooit schriftelijk bevestigd.

Op 2 maart 2020 werd bevel tot dagvaarding gegeven.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare woning in de _____ in _____ aan vijf personen nader genoemd in de dagvaarding in de periode van 1 juni 2017 tot 1 januari 2019.

2.

Beklaagde betwist niet dat hij de woning verhuurde van 1 juli 2017 tot 1 januari 2019 aan _____ en _____ en dat de woning in een minder goede staat was. Hij stelt wel dat hij er niet van op de hoogte was dat de woning onbewoonbaar was. Indien hij dat had geweten, had hij de woning niet verhuurd. Hij had geen slechte bedoelingen gehad en wou het gezin enkel helpen aan een woning aan een lage huurprijs. De huurders hadden zelf ook schade toegebracht aan de woning en bleven nog lange tijd in de woning ook al mochten ze vertrekken en hadden ze klachten.

3.

Tot en met 31 december 2020 bepaalde artikel 20 van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die een woning ter beschikking stellen die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, werden 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.

Vanaf 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegenen die een woning ter beschikking stellen die niet-conform of overbewoond is worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van deze straffen alleen.

De straffen bepaald in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn dezelfde gebleven

De decreetswijziging leidde echter tot een mildere misdrijfsomschrijving waardoor niet elk feit dat strafbaar was onder artikel 20 van de Vlaamse Wooncode nog strafbaar is onder de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld strafpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: “een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont”. Sinds 1 januari 2021 is het verhuren van een woning met slechts weinig en kleine gebreken hierdoor niet meer strafbaar.

Artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:
*“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.”*

Deze mildere strafbaarstelling moet conform artikel 2 Strafwetboek onmiddellijk toegepast worden in die zin dat de rechtbank thans enkel schuldig kan verklaren indien de feiten zowel strafbaar zijn onder de oude misdrijfsomschrijving als onder de nieuwe misdrijfsomschrijving. De rechtbank moet aldus onderzoeken of de destijds vastgestelde gebreken thans te kwalificeren vallen onder de gebreken van categorie II of III. De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat. Wanneer er zeven of meer gebreken zijn van categorie I, wordt een gebrek van categorie II toegekend.

De concrete indeling van gebreken in verschillende categorieën werd verder uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur (verder afgekort als MB van 26 november 2020).

Gelet op de duidelijke vaststellingen door de wooninspectie op 5 oktober 2018 is voor de rechtbank bewezen dat beklagde een woning verhuurde die niet voldeed aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Gelet op de ernst van de gebreken is tevens bewezen dat deze woning ook niet conform was zoals bedoeld in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er werd immers vastgesteld dat de woning onbewoonbaar was omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's. De gebreken aan elektriciteit door de aanraakbare geleiders boven de zekeringkast vormden een gebrek van categorie III onder de nieuwe wetgeving (artikel 21, §2 van het MB van 26 november 2020). Het louter afwezig zijn van rookmelders is reeds een gebrek van categorie II ingevolge artikel 28, §2, 1° van het MB van 26 november 2020 wat de woning in elk geval niet-conform maakte. Gebreken die leiden tot een risico op CO-vergiftiging, zoals in casu het geval was, zijn in elk geval gebreken van categorie II of III (artikel 80 van het MB van 26 november 2020). Het gebrek aan het toilet, namelijk het kapotte spoelmechanisme, is thans een gebrek van categorie II (artikel 60, §3 en §4 van het MB van 26 november 2020). Aangezien er geen warm water was in het sanitair, maakte dit een gebrek uit van categorie III (artikel 58 van het MB van 26 november 2020).

Beklaagde maakt het niet aannemelijk dat de woning in orde was bij het begin van de verhuur gelet op de vele gebreken en de aanwezigheid van gebreken die omwille van hun aard reeds bij aanvang moeten aanwezig geweest zijn, zoals bijvoorbeeld de afvoer van de gaskachel in de keuken die niet aangesloten was een schouw, het gebrek aan rookmelders en de onbereikbaarheid van de afsluitkraan van het gasfornuis

De woning werd bij besluit van de burgemeester van 5 februari 2018 reeds onbewoonbaar verklaard zodat beklagde wist dat de woning onbewoonbaar was. Niettemin werd de verhuring verdergezet tot 1 januari 2019. Bovendien is ook de verhuur van een ongeschikte (thans niet-conforme) maar niet onbewoonbare woning eveneens strafbaar.

Zijn voorgehouden menslievendheid ontsloeg beklagde niet van de verplichting de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode na te leven bij verhuur van de woning. Elkeen heeft recht op bewoning van een woning zonder veiligheids- en gezondheidsrisico's.

De schuld van beklagde aan de feiten van de enige tenlastelegging staat vast.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

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 beklagde 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 beklagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

Beklaagde verhuurde een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten en ook onder de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet conform was. De gebreken waren talrijk. Aldus bracht beklagde de veiligheid, comfort en gezondheid van de bewoners in gevaar. Nochtans heeft elkeen het recht op menswaardig wonen. Beklaagde stelde zijn eigen financieel belang voorop.

3.

Beklaagde is 57 jaar oud en werd reeds zevenmaal veroordeeld voor verkeersinbreuken. Hij werd éénmaal correctioneel veroordeeld voor een diefstal met geweld tot een gevangenisstraf van drie maanden met uitstel.

Gelet op de ernst van de gebreken, het feit dat de woning nog steeds niet hersteld is en de winst die beklagde uit de verhuur kon bekomen, is de rechtbank van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete passend en noodzakelijk is.

3.4 Verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert op grond van artikel 43bis Strafwetboek schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42, 3° Strafwetboek, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen misdrijf zijn verkregen. Deze vordering is ontvankelijk

Bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen kan door de rechter worden uitgesproken. Indien de vermogensvoordelen niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag. De rechter mag bij de raming van deze vermogensvoordelen niet als beginsel aannemen dat de kosten ter realisering van het misdrijf, in casu de onroerende voorheffing, de brandverzekering, kosten aan de woning en de fiscale lasten op de huurinkomsten, van de vermogensvoordelen moeten worden afgetrokken.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn gekomen belopen volgens het openbaar ministerie 8.800 euro en slaan op de huurinkomsten (van 1 juni 2017 tot 1 oktober 2018). Beklaagde stelt dat er slechts ten belope van 6.600 euro huurgelden werden betaald in de ten laste gelegde periode. De burgerlijke partijen tonen echter met stukken aan dat zij wel degelijk tot en met september 2018 huur hebben betaald.

Er is een causaal verband tussen het bewezen misdrijf en deze huurinkomsten, zodat dit de in artikel 42, 3° Strafwetboek bedoelde zaken betreffen. De beklagde verhuurde immers een woning die hij in die toestand niet had mogen verhuren. De huurinkomsten zijn vermengd in het vermogen van de beklagde en kunnen hierin niet meer worden gevonden. De hierna uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring heeft betrekking op een ermee overeenstemmend bedrag.

Het is maatschappelijk niet aanvaardbaar dat de beklagde in het bezit blijft van de voordelen uit het misdrijf

Dat beklagde in werkelijkheid geen voordelen zou genoten hebben doordat hij reeds door de vrederechter werd veroordeeld tot teruggave van de huurgelden, maakt de vordering tot verbeurdverklaring niet ongegrond. Bovendien werd beklagde slechts veroordeeld tot terugbetaling van de huurgelden vanaf 27 november 2017.

Om beklagde bij de verbeurdverklaring van het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen geen onredelijk zware straf op te leggen vermindert de rechtbank op grond van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek, de geldwaarde van de verbeurd te verklaren vermogensvoordelen zoals hierna bepaald tot 2.000 euro.

4. HERSTEL

De wooninspecteur vordert het herstel van de woning, genoemd in de dagvaarding. De herstellenvordering is gesteund op het bewezen misdrijf.

Zij strekt tot de uitvoering van werken om de woning conform te maken (volgens de huidige Codex Wonen 2021), en dit binnen een termijn van tien maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De herstellvordering van de wooninspecteur werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning. Zolang het bewijs van het herstel niet is geleverd, kan de herstellvordering regelmatig worden uitgeoefend. Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel een pv van uitvoering opgesteld door de wooninspecteur. De raadsman van beklagde stelde ter zitting dat momenteel ongeveer alles in orde was.

De herstellvordering is voldoende gemotiveerd. Het herstel is noodzakelijk. Er is geen proces-verbaal van uitvoering van herstel.

De rechtbank kent beklagde een termijn van twaalf maanden toe om uitvoering te geven aan het herstel. Een langere termijn is in de gegeven omstandigheden niet nuttig en zet niet voldoende aan tot actie, zeker gelet op het feit dat beklagde ter zitting stelde dat alles eigenlijk al hersteld was. De toegekende termijn is desondanks vrij ruim bepaald om rekening te houden met vertragingen omwille van corona.

Gelet op het talmen van beklagde om tot het volledige herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd. De hierna bepaalde modaliteiten zullen beklagde aanzetten om tot een spoedig herstel over te gaan. Om de effectiviteit van de dwangsom niet te ondermijnen wordt geen maximum bepaald.

Overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente gemachtigd worden tot de ambtshalve uitvoering van het herstel.

Nu er geen bewoning meer was, is er geen reden om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. _____ en _____ stelden zich burgerlijke partij lastens beklagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

Deze burgerlijke partijen hebben reeds een titel bekomen bij de vrederechter van _____ waarbij zij gerechtigd zijn op terugbetaling van huurgelden en een bijkomende schadevergoeding van 1.000 euro voor schade aan meubilair, gezondheidsrisico's, verhuiskosten, etc...

Bijkomend vorderen deze burgerlijke partijen een schadevergoeding van 500 euro voor de morele schade die zij leden door de stress en zorgen waarmee zij jarenlang dienden te leven.

Beklagde vraagt de vordering af te wijzen als ongegrond nu deze burgerlijke partijen door de vrederechten van _____ reeds een schadevergoeding kregen van 1.000 euro.

|

2.

De rechtbank oordeelt dat beklaagde inderdaad reeds werd veroordeeld tot vergoeding van de schade die de burgerlijke partijen thans vorderen. De morele schade door stress en zorgen was wel degelijk inbegrepen in de forfaitaire schadevergoeding van 1.000 euro toegekend door de vrederechter van Wetteren. De burgerlijke partijen tonen niet aan dat zij schade hebben geleden waarvoor zij nog geen titel hebben.

3.

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk nog andere schade heeft 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.).

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;
 Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
 Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
 Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid, 66;
 Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);
 Art. 6 Programmawet II van 27 12.2006;
 W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
 Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
 Wetb. strafrecht, art 44, 45, (BP).

UITSpraak

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van beklaagde , de eiser tot herstel De Wooninspecteur en de burgerlijke partijen er ,

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging,
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **2.400,00 EURO**, zijnde een geldboete van **300,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **2.000 euro** aan vermogensvoordelen **VERBEURD** in hoofde van beklaagde

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van **25,00 euro**, met **70 opdecimen verhoogd, 200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- legt beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **50,00 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- veroordeelt beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **20,00 euro**;
- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **282,34 euro**.

HERSTEL

De rechtbank.

- beveelt beklaagde op vordering van de wooninspecteur over te gaan tot het **herstel** van het pand in de _____ wat impliceert. het uitvoeren van werken om de woning conform te maken, dit betekent werken uitvoeren tot de woning geen enkel gebrek meer heeft van categorie II of III zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- beveelt dat dit herstel moet gebeuren **binnen een termijn van twaalf maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal treden;
- zegt dat op vordering van de wooninspecteur door beklaagde _____ een **dwangsom van 100 euro** zal worden verbeurd **per dag vertraging** in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde zal zijn getreden, wat geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Gerechtelijk Wetboek;

- beveelt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente onmiddellijk op de hoogte moet brengen wanneer hij de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd; de kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs,
- beveelt dat voor het geval voornoemde woning niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien; veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de herhuisvestingskosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op de overtreder.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ Vordering en

De rechtbank verklaart de vordering van de burgerlijke partijen er
ontvankelijk maar wijst ze af als ongrond.

✓ Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **TWEEËNTWINTIG MAART TWEEHUNDERT EENENTWINTIG** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van , substituut-procureur des Konings
Met bijstand van griffier

Voor eensluidend afschrift afgeleverd
aan het Openbaar Ministerie
Dendermonde, de **23 MAART 2021**
De griffier-hoofd van dienst,

griffier-hoofd van dienst

