



Vonnisnummer / Griffienummer

2025, 1202

Repertoriumnummer / Europees

Datum van uitspraak

22 april 2025

Naam van de beklaagden

Systeemnummer parket

22C050653

Rolnummer

Notitenummer parket

GE66.WI.102600/2022

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

Vonnis

Aangeboden op

Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de EISER TOT HERSTEL.

WOONINSPECTEUR VAN OOST-VLAANDEREN

met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253

KBO 0316.380.841

met woonstkeuze bij haar raadsman, meester

, advocaat te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester

loco meester

, beiden advocaat te

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN

geboren

van Belgische nationaliteit

ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester

advocaat te

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te

ingeschreven onder het ondernemingsnummer

Actief Normale toestand

BTW-numme...

Tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc

TENLASTELEGGINGEN

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 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, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 14 april 2017 tot en met 13 april 2022

door

ten nadele van , geboren ten
nadele van , geboren ,

namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend als

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis (met 2
woongelegenheden) te (perceel — oppervlakte OOa
48ca).

Aangekocht bij akte d.d. 10/08/2015, notaris te
Verkopers

GE66.WI.102600/2022

2 te in de periode van 14 april
2017 tot en met 13 april 2022

door

ten nadele van , geboren ,

namelijk een woning gelegen te , kadastraal gekend als

is voor de geheelheid volle eigenaar van het handelshuis (met
woongelegenheid) te — oppervlakte OOa
51ca).

Aangekocht bij akte d.d. 15/06/2015, notaris te Verkoper :

(inbreuken voor 1/1/2021 werden strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet
15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

GE66.WI.102700/2022

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 9 september 2024 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.

Gezien het tussenvonnis van deze rechtbank en kamer van 17 september 2024 (2024/2844).

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank verbetert in de dagvaarding de vennootschapsvorm van de tweede beklaagde zoals vermeld onder de tenlasteleggingen A.1 en A.2 van , zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

Verbetert de dagvaarding zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 13 april 2022 ging de wooninspectie samen met de cel van de politie ter plaatse in met een visitatiebevel om een controle uit te voeren. Er was een vermoeden van misdrijf. Het pand zou een kamerwoning betreffen met 6 kamers waarvan twee kleiner dan 12 m². De kamers zouden bewoond worden door Spaansspreekende diensters die niet in België ingeschreven staan en werkzaam zijn in de omliggende bars met raamprostitutie. Zowel de politie als de Dienst Toezicht konden geen toegang tot het pand verkrijgen.

Het pand is eigendom van met als bestuurder die uitbater is van diverse bars in de .

De wooninspectie stelde vast dat het pand inderdaad zes kamers omvatte met gemeenschappelijke voorzieningen wat betreft wc, bad/douche en kookgelegenheid.

De bewoners van kamer en kamer waren aanwezig. Enkel deze twee kamers werden onderzocht. De overige vier kamers waren niet toegankelijk.

Het gebouw had enkel 1 klein gebrek, namelijk vochtschade aan het plafond in de hal.

De douche met wc en het toilet in douche met wc hadden elk twee kleine gebreken. Het toilet achteraan had 1 gebrek van categorie I doordat er geen verluchting mogelijk was rechtstreeks met de buitenlucht

De gemeenschappelijke keuken had in totaal 4 kleine gebreken en 1 ernstig gebrek. Er was schade door insijpelend vocht, opstijgend vocht en geen mogelijkheid tot verluchten.

Omdat er onvoldoende conforme functies waren voor de kamers, werden alle gebreken van de niet-conforme functies doorgerekend aan de afhankelijke kamers. De objectieve bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies bad en keuken ten aanzien van alle kamers werd bovendien overschreden. Dit leverde twee gebreken op van categorie II voor elke kamer. Hierdoor waren alle kamers in elk geval onbewoonbaar; ook de kamers die niet toegankelijk waren.

In kamer werden 9 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken van categorie III vastgesteld.

De gemeenschappelijke trap en een raam had geen veilige borstwering. Er was ook gevaar voor elektrocutie door het gebruik van stekkerdozen met randaarding. Er was scheurvorming over het hele plafond. De kamer had geen brievenbus.

In kamer werden 9 kleine gebreken van categorie I, 5 ernstige gebreken van categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken van categorie III vastgesteld.

De gemeenschappelijke trap en een raam had geen veilige borstwering. Er was ook gevaar voor elektrocutie door het gebruik van stekkerdozen met randaarding. Er was beschadiging aan de buitenmuur links naast het raam. De kamer had geen brievenbus en ook geen rookmelder.

Kamer werd verhuurd aan en haar zus. Ze werkten in de bar ernaast. De patron verhuurt dit aan hen. Hij is ook de baas van de bar. Ze had geen huurcontract voor de kamer, wel voor de vitrine. Ze betaalt 15 euro per dag cash. Ze krijgt daar een bewijsje van. Alle verbruik zit daar in. Ze was tevreden, alles werkte goed. Ze wist niet of ze er nog lang ging blijven. Soms gaat ze voor enkele maanden terug naar huis in Spanje.

Kamer werd verhuurd aan . Ze woonde er sinds 2 maanden. De jongen die bij haar slaapt was er soms. De huisbaas is . Ze had hem gevraagd of hij haar kon helpen om daar te wonen. In het begin wou hij dit niet omdat ze niet meer in een vitrine voor hem werkt. Ze betaalt 100 euro cash per week. Ze stopt dat in een envelop en de andere

meisjes geven dit aan Ze heeft geen contract op papier. Ze was tevreden over de kamer.

De wooninspecteur leidde met brief van 2 september 2022 een herstellvordering in bij het parket. Het principiële herstel wordt gevorderd, namelijk het uitvoeren van werken om de conformiteit te herstellen en de overbewoning te beëindigen. Er wordt een hersteltermijn van 10 maanden voorgesteld en een dwangsom van 150 euro per dag vertraging gevorderd. Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan.

Op 22 augustus 2022 werden alle kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

2. Tijdens het onderzoek aan het pand in de om een bewoner te zoeken. Bij het betreden van dit pand bleken er ook indicaties te zijn van slechte woningkwaliteit. Het pand was eveneens eigendom van beklaagden waardoor er beslist werd om ook daar vaststellingen te doen. Het pand betreft een hoekpand met twee inkomdeuren. Op het gelijkvloers, tussenverdiep en eerste verdieping is er een bar gevestigd. Op de tussenverdieping en op de tweede verdieping is er een kamer. De bewoners van de kamers zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen. Aan het gebouw zelf werden geen gebreken opgemerkt. Er was geen keuken aanwezig. Het toilet en de douche hadden elk 4 gebreken van categorie I en 2 gebreken van categorie II. Er was geen veilige borstwering aanwezig, het toilet kon niet op slot, er was geen dubbel glas en de douche bevond zich in dezelfde ruimte. Omdat deze gemeenschappelijke functies niet conform waren, waren er onvoldoende en was er een overbezetting. Dit maakt een gebrek van categorie III uit en maakte alle kamers in elk geval onbewoonbaar. Enkel de kamer op de tweede verdieping was toegankelijk voor onderzoek. Deze kamer had 2 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 7 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden creëren. Volgende gebreken werden onder meer vastgesteld: geen lavabo, toestellen klasse I aangesloten op stopcontact zonder aardpen, geen vast verwarmings-toestel, onstabiele trap, geen leuning aan trap, lage ramen zonder borstwering, te kleine oppervlakte, enkel glas, geen rookmelder, geen keuken.

De kamer werd verhuurd aan die echter geen huurcontract kon voorleggen. Haar huisbaas was voor wie ze ook werkt in de bar. Ze betaalt 15 euro per dag. Soms wonen ze er met 2 en dan delen ze de prijs. kwam bijna dagelijks langs met verse lakens, schoonmaakprodukten, ... Ze was tevreden.

Er werd vastgesteld dat er geen vergunning was voor de woonfunctie. Het pand was 100% vergund als handelspand.

De wooninspecteur leidde met brief van 2 september 2022 een herstellvordering in bij het parket. Gelet op de stedenbouwkundige inbreuk vorderde de wooninspecteur de herbestemming of sloop. Er wordt een hersteltermijn van 10 maanden voorgesteld en een dwangsom van 150 euro per dag vertraging gevorderd. Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich hierbij aan.

Op 21 november 2022 werden alle kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

3. Op 23 november 2022 werd eerste beklaagde verhoord. Hij verklaarde dat eigenaar was van de beide panden en hij de enige zaakvoerder was. Nummer werd aangekocht in 2016 en nummer in 2015. De panden waren bij aankoop reeds ingedeeld in kamers. Nummer was vroeger een studentenkot maar geleidelijk aan werd de overgang gemaakt naar verhuur aan meisjes die in de bars werken wegens gebrek aan slaapplekken. In nummer wordt er nu nog een bar uitgebaat met twee werkkamers. Hij had de bedoeling om de panden te slopen en er een nieuwbouw op te zetten met woongelegenheden. Het zou dan niet meer de bedoeling zijn om te verhuren aan meisjes die in de bars werken.

De bewoonster in nummer was nu een maand geleden vertrokken. Zij betaalde 15 euro per dag. Dit werd verrekend met haar inkomsten van de bar. In nummer waren er nog twee kamers verhuurd ook aan 15 euro per dag. Alle meisjes die daar wonen, werken in bars die door hem worden uitgebaat.

Inzake de omgevingsvergunning zijn er al veel besprekingen geweest met de stad. Hij wou de panden samen realiseren. Hij hoopte om er in 2023 mee te kunnen starten. Hij had sinds het onderzoek door de wooninspectie nog geen werken uitgevoerd. Hij wou eigenlijk liefst zo snel mogelijk met de grote werken starten.

Op 16 december 2022 meldde eerste beklaagde dat de vergunning was geweigerd omwille van een kelder op nummer die ontbreekt in de plannen. Er zouden nieuwe plannen worden ingediend.

Op 2 juni 2023 meldde eerste beklaagde dat er een nieuw ontwerp zou worden ingediend met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning.

4. Op 5 oktober 2023 kon de woningcontroleur vaststellen dat er geen bewoning meer was in de . De toegangstrap naar de kamer op de tweede verdieping werd afgesloten. De kamer op de tussenverdieping werd omgevormd tot bergruimte horende bij de handelsfunctie. Nu er geen woonfunctie meer was, was de herstellvordering zonder voorwerp.

Op 30 april 2024 ontving de wooninspectie een email met de melding dat er een aanvraag werd ingediend door , inzake inschrijving in het bevolkingsregister in de . Op 7 mei 2024 stuurde de wooninspectie een email naar eerste beklaagde om te polsen naar de huidige stand van zaken met betrekking tot de panden. Hierop kwam geen reactie.

Op 16 mei 2024 meldde architect dat het pand zou worden afgebroken.

Op 2 september 2024 werd er bevel tot dagvaarding gegeven.

Nadien werd nog een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor ingediend zonder succes. Het plan was op heden om van huisnummer een pand met drie zelfstandige studio's te maken. Deze aanvraag diende nog te gebeuren. Ter zitting werden al plannen getoond.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van drie kamerwoningen in twee verschillende panden die niet conform de woonkwaliteitsvereisten waren en de verzwarende omstandigheid dat van een dergelijke verhuur een gewoonte werd gemaakt

De rechtbank stelt vast dat bij materiële vergissing als verhuurders van een woning in het pand in _____ werden vernoemd in _____ plaats van _____. Deze vergissing blijkt duidelijk uit het strafdossier. De rechtbank heeft partijen op de zitting van 18 maart 2025 ingelicht omtrent deze overwogen verbetering van de tenlastelegging A.1 en het verweer had hierop betrekking.

De rechtbank verbetert de tenlastelegging A.1 zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

Het openbaar ministerie drong ter zitting niet aan op de in de dagvaarding opgenomen ruime incriminatieperiode en verzocht deze te beperken tot de datum van vaststelling, namelijk 13 april 2022.

2. Beklaagden verzochten om de vrijspraak. Er zou geen bewijs zijn dat er vanaf 14 april 2017 een ongeschiktheid was van de woningen en dat deze reeds vanaf die datum verhuurd werden aan de in de tenlasteleggingen opgenomen benadeelden. Tweede beklaagde verwijst naar de cumulregeling van artikel 5 Sw. die vanaf 30 juli 2018 werd afgeschaft maar dus nog in het begin van de incriminatieperiode van toepassing was. De natuurlijke persoon zou de vermeende fout niet wetens en willens gepleegd hebben en ondergeschikt kan enkel diegene die de zwaarste fout beging gestraft worden waardoor de rechtspersoon vrijuit zou moeten gaan.

3. De rechtbank stelt vast dat er geen vaststellingen van verhuur en ongeschiktheid gebeurden voorafgaand aan 13 april 2022 door de wooninspecteur. Uit de verhoren blijkt dat de kamers eerder voor korte duur en voor onderbroken periodes werden verhuurd/ter beschikking gesteld van prostituées. In die omstandigheden ligt er geen bewijs voor dat de in de dagvaarding opgenomen benadeelden gedurende de incriminatieperiode startende op 14 april 2017 woningen huurden in strijd met de woonkwaliteitsnormen. De rechtbank zal beklaagden in die omstandigheden in elk geval vrijspreken voor de tenlasteleggingen A.1 en A 2 voor de periode van 14 april 2017 tot en met 12 april 2022.

De zintuigelijke vaststellingen van de wooninspecteur hebben bijzondere bewijswaarde. Deze vaststellingen tonen de inbreuken op de regels inzake de woonkwaliteit in de woonentiteiten aan.

Beklaagden hebben de vaststellingen van de wooninspecteur op zich ook niet betwist. De woningen waren in elk geval niet conform op 13 april 2022.

Uit de verhoren en vaststellingen blijkt dat in _____ kamer _____ werd verhuurd aan _____ en kamer _____ op 13 april 2022 en dat in de _____ kamer _____ werd verhuurd aan _____ op 13 april 2022.

Het materiële element van de misdrijven van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 is dan ook bewezen voor 13 april 2022.

Het moreel element van het misdrijf vereist enkel (algemeen) opzet, dit is in casu niet te doen wat door de vermelde bepalingen geboden is te doen. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft geen aanduiding nopens het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van beklaagden moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulditsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Beklaagden voeren geen verschonings- of rechtvaardigingsgronden aan, noch maken zij deze aannemelijk. De strafuitsluitende verschoningsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek werd in 2018 afgeschaft en was op 13 april 2022 niet meer van toepassing. De rechtbank dient dus niet na te gaan welke beklaagde de zwaarste fout zou begaan hebben. In elk geval beging eerste beklaagde de fout wetens en willens.

De verhuur van de niet-conforme woningen gebeurde door eerste beklaagde die ook handelde voor rekening van tweede beklaagde waarvan hij de bestuurder is. In hoofde van tweede beklaagde was er geen aandacht voor de naleving van de regels inzake woonkwaliteit bij de verhuur van haar onroerend vermogen, wat een eigen strafrechtelijke fout in haar hoofde uitmaakt.

De schuld van beide beklaagden aan de tenlasteleggingen A.1 en A.2 is bewezen.

Ook de verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bewezen in hoofde van beide beklaagden ook al werd er slechts één dag weerhouden als incriminatieperiode. De rechtbank stelt immers vast dat er meerdere kamers verhuurd werden die niet voldeden en er zoals blijkt uit de verhoren van de bewoners en eerste beklaagde meer personen woonden dan er werden opgenomen in de dagvaarding.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor elke beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren en het strafverleden van beklaagden, alsook de gezinstoestand en arbeidssituatie van eerste beklaagde, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagden ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de

overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

Gelet op de economische aard van de misdrijven, is een geldboete voor elke beklaagde, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is hiertoe niet passend en effectief. Ook een eenvoudige schuldigverklaring is niet passend nu er geen sprake is van overschrijding van de redelijke termijn. De gepleegde misdrijven zijn ernstig en bovendien werd er een gewoonte van gemaakt.

3. Eerste beklaagde is jaar oud en heeft een zeer ongunstig strafverleden. Hij werd reeds 29 keer veroordeeld voor verkeersmisdrijven en liep daarnaast nog vier correctionele veroordelingen op wegens eerlijkheidsmisdrijven zoals heling, valsheid, misbruik van vertrouwen en wegmaking van in beslag genomen voorwerpen. Hij komt niet meer in aanmerking voor de gunst van het gewoon uitstel.

Tweede beklaagde heeft nog een blanco strafverleden.

Opdat beklaagden de ernst van de gepleegde misdrijven zouden vatten, moet de geldboete in beginsel effectief zijn. Nu tweede beklaagde nog over een gunstig strafverleden beschikt zal de rechtbank voor tweede beklaagde wel een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het uitstel. Het herstel werd reeds deels bereikt en beklaagden maken het aannemelijk dat het herstel van niet evident is en hiertoe reeds verschillende pogingen werden ondernomen.

De tweede beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

HERSTEL

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur van de , maar wel van :

De herstellvordering met betrekking tot het pand in is zonder voorwerp. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van vorderen het principiële herstel van , namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken.

Beklaagden zijn van oordeel dat de herstellvordering niet uitvoerbaar is omdat twee van de zes kamers een te kleine oppervlakte hebben om verhuurd te mogen worden

2. De rechtbank volgt de redenering van beklaagden dat het louter uitvoeren van renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken niet kan leiden tot een aan de Vlaamse Codex Wonen conforme toestand waarbij zes kamers zoals vergund kunnen verhuurd worden. Blijkbaar zijn twee woningen hiervoor te klein qua oppervlakte en zijn interne verschuivingen op dat vlak niet toegestaan.

Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, 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.

In deze omstandigheden zal de rechtbank de herbestemming of sloop bevelen. De wooninspecteur vorderde deze vorm van herstel in ondergeschikte orde.

3. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagden om tot herstel over te 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.

Beklaagden krijgen 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 2 jaar moet volstaan om een omgevingsvergunning te bekomen en de noodzakelijke werken uit te voeren.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren of te laten uitvoeren.

De lange tijd waarin beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hem 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

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

Er is thans geen voldoende reden om deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het pand blijkt niet langer bewoond te zijn.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

VOORAFGAANDELIJK

- **Verbeter de identiteit van de tweede beklaagde in de dagvaarding als volgt:**

met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
BTW-nummer:

- **Verbeter de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en A.2 in de dagvaarding als volgt:**

A 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, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 14 april 2017 tot en met 13 april 2022

door

ten nadele van

, ten nadele van , geboren

namelijk een woning gelegen te

,

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis (met 2
woongelegenheden) te — oppervlakte OOa
48ca).

Aangekocht bij akte d.d. 10/08/2015, notaris te
Verkopers :

GE66.WI.102600/2022

2 te
2017 tot en met 13 april 2022

in de periode van 14 april

door

ten nadele van , geboren

namelijk een woning geleger kadastraal gekend als
,

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het handelshuis (met
woongelegenheid) te — oppervlakte OOa
51ca).

Aangekocht bij akte d.d. 15/06/2015, notaris te . Verkoper :

(inbreuken voor 1/1/2021 werden strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet
15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

GE66.WI.102700/2022

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven
en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

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

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

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 50, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen
en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de
juridische tweedelijsbijstand;

art. 91 2° lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen
reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Spreekt **vrij** voor de tenlasteleggingen A.1 en A.2 telkens voor wat betreft de periode van 14 april 2017 tot en met 12 april 2022.

Verklaart de tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen telkens enkel voor wat betreft 13 april 2022 met de verzwarende omstandigheid dat er van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 voor wat betreft 13 april 2022 met de verzwarende omstandigheid dat er van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, 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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op **383,42 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Spreekt **vrij** voor de tenlasteleggingen A.1 en A.2 telkens voor wat betreft de periode van 14 april 2017 tot en met 12 april 2022.

Verklaart de tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen telkens enkel voor wat betreft 13 april 2022 met de verzwarende omstandigheid dat er van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt

Veroordeelt , voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 voor wat betreft 13 april 2022 met de verzwarende omstandigheid dat er van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt:

tot een **geldboete** van **48.000,00 EUR**, zijnde **6.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **32.000,00 EUR**, zijnde 4000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt , tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, 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 **61,01 EUR**
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op **383,42 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven.

HERSTEL

- Stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand in zonder voorwerp is.
- Beveelt aan het pand gelegen te kadastraal gekend als te slopen of te herbestemmen naar een volgens de VCRO vergunde toestand en in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twee jaar 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 het pand niet binnen de opgelegde termijn werd 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 veroordeelden;
- 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 veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **22 april 2025** 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 terechtzitting,

met bijstand van griffier