



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 september 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 20CO46710 Rolnummer
Notitlenummer parket DE66.WI.101400/2020

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

BURGERLIJKE PARTIJ

, RRN
geboren
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

*burgerlijke partij, bijgestaan door meester , advocaat te ; loco
meester ; advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDE

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

1. 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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, **namelijk** (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

een ongeschikte woning met nummer te hebben verhuurd aan

1 te) in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 6 juli 2020

een ongeschikte woning met nummer te hebben verhuurd aan

2 te in de periode van 1 september 2018 tot en met 6 juli 2020

In een woning gelegen te kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan , geboren
en geboren , beiden
samenwonende te , ingevolge akte van aankoop dd.
17/03/2011, verleden voor notaris te

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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 **29.905,00 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 beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

-huuropbrengst woning gedurende de periode van 01/10/2017 tot en met 06/07/2020 of 34 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450,00 euro = 15.300,00 euro
- huuropbrengst woning gedurende de periode van 01/09/2018 tot en met 06/07/2020 of 23 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 635,00 euro = 14.605,00 euro

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagde, hem betekend op 12 juni 2024 overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek en overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 24 juni 2024.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzitting van 23 juni 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van ; substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

- 1.
- 1.1.

Op 6 juli 2020 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het pand gelegen in omdat er vermoedens waren dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Het pand bestond uit drie woningen. De verbalisanten stelden vast dat het pand in het algemeen een totaal van 18 strafpunten had:

- gas- of stookolie-installatie: indicatie van een risico op ontploffing/brand (categorie IV);
- water: hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk (categorie II).

Woning bewoond door de eigenaars, beklaagde , en hun zoon) had een totaal van minstens 18 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw, waardoor deze ongeschikt was. (bewoond door had een totaal van 27 punten op het technisch verslag, waardoor deze ongeschikt was:

- reeds vermelde gebreken van het gebouw;
- elektriciteit: geen twee geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler ...) (categorie III).

Woning (bewoond door) had een totaal van 21 punten op het technisch verslag, waardoor ook deze ongeschikt was:

- reeds vermelde gebreken van het gebouw;
- dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – vochtschade: condenserend vocht met schimmelvorming (categorie II).

De rechtbank verwijst voor een volledig overzicht van de technische verslagen en de bijhorende foto's naar aanvankelijk proces-verbaal van 6 juli 2020 (en in het bijzonder bijlagen 4 tot en met 7).

1.2.

Het huurcontract voor ging in op 1 oktober 2017 en werd afgesloten tussen beklaagde en voor een periode van drie jaar. De huurprijs bedroeg 450 euro (exclusief energiekosten), te betalen per overschrijving op het rekeningnummer . De huurwaarborg bedroeg 800 euro.

Het huurcontract voor woning ging in op 1 september 2018 en werd afgesloten tussen beklaagde en voor een periode van één jaar. De huurprijs bedroeg 635 euro (exclusief energiekosten), te betalen per overschrijving op het rekeningnummer . De huurwaarborg bedroeg 1.270 euro. De huurster had geen klachten over de woning, alles werkte, het contact met de eigenaar verliep vlot en de eigenaar was altijd bereikbaar. Er was eens vocht in de woning, maar de eigenaar loste dat zelf op.

2.

verklaarde in essentie het volgende. Zij hield zich niet bezig met het verhuren van de woningen, beklaagde regelde alles. Wat haar betrof, waren de woningen in orde.

3.

Beklaagde verklaarde in essentie het volgende. De nodige herstellingen waren ondertussen uitgevoerd. Er gebeurde een hercontrole en alles was in orde. Hij verving de ramen en zou de gevel en dakgoot laten vernieuwen. Hij liet ook extra dakisolatie plaatsen. Hij kreeg geen klachten van de huurders. Voordat hij de brief kreeg, wist hij niet van de gebreken die vastgesteld waren.

4.

4.1.

Op 15 september 2021 bevroeg de wooninspectie beklaagde via mail naar de actuele stand van zaken. Beklaagde antwoordde dat hij kon starten met de werken, maar dat de huurster nog steeds in woning woonde. Hij stuurde haar al aangetekende zendingen, maar het was onduidelijk wanneer ze zou verhuizen (cf. proces-verbaal van 24 september 2021).

4.2.

Op 21 februari 2022 stuurde de wooninspectie een nieuwe e-mail naar beklaagde met dezelfde vraag.

Hij antwoordde dat de huurster haar woning niet wilde verlaten, hoewel ze er in de praktijk eigenlijk niet meer woonde, waardoor de werken nog niet konden worden aangevat. Beklaagde raadpleegde een advocaat en schreef de huurster aan, maar voorlopig zonder resultaat (cf. proces-verbaal van 22 februari 2022).

4.3.

Beklaagde maakte op 4 oktober 2022 melding van herstel van woning. De wooninspectie ging op 5 oktober 2022 ter plaatse voor een controle van het herstel. De verbalisant stelde vast dat woning geen gebreken van categorie II of III meer vertoonde en dat deze dus conform was. Er waren ook geen kleine gebreken meer (cf. navolgend proces-verbaal van 5 oktober 2022).

4.4.

Beklaagde maakte op 2 januari 2023 melding van herstel van woning. De wooninspectie ging op 17 januari 2023 ter plaatse voor een controle van het herstel. De verbalisanten stelden vast dat woning geen gebreken van categorie II of III meer vertoonde en dat deze dus conform was. Er waren ook geen kleine gebreken meer (cf. navolgend proces-verbaal van 17 januari 2023).

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, met de omstandigheid dat er een gewoonte van werd gemaakt (enige tenlastelegging A):

1. aar , in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 6 juli 2020;
2. aar , in de periode van 1 september 2018 tot en met 6 juli 2020.

2.

Beklaagde betwistte in conclusie en op de terechtzitting van 23 juni 2025 zijn schuld aan de feiten van de enige tenlastelegging A niet.

3.

3.1.

3.1.1.

De enige tenlastelegging A (A.1 en A.2) heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, §3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

Ten tijde van de toenmalige Vlaamse Wooncode werd gewerkt met een strafpuntenstelsel:

- een kruisje in categorie I stond voor één punt (bijvoorbeeld onvoldoende verluchting in het wc-vertrek);
- een kruisje in categorie II stond voor drie punten (bijvoorbeeld geen stopcontact in de keuken);
- een kruisje in categorie III stond voor negen punten (bijvoorbeeld geen privé-wc);
- een kruisje in categorie IV stond voor vijftien punten (bijvoorbeeld indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging).

Wat betreft het gebouw in het algemeen (deel B), werden alle woningen in het gebouw als niet-conform beschouwd bij een totaal van minstens vijftien strafpunten.

Bij een totaal van minstens achttien punten werden alle woningen in het gebouw ongeschikt verklaard. Dezelfde normen werden gehanteerd bij de technische controle van de afzonderlijke woningen (deel C): vanaf vijftien punten werd besloten dat de woning niet-conform was en vanaf achttien punten was een woning ongeschikt. De punten die het gebouw scoorde in deel B werden doorberekend naar elke woning in het gebouw. Het zijn immers die gebreken die een rechtstreeks negatief effect hebben op elke (be)woning (zie o.m. P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie – de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattesten in de Vlaamse Wooncode", *Huur 1998-99*, 182-183; T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021)" in X, *Postal Memorialis. Lexicon strafrecht, strafvordering en bijzondere wetten*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., bijgewerkt tot 1 augustus 2023, 5-6).

3.1.2.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, §1 Vlaamse Wooncode.

Op grond van artikel 3.1, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

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

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

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die 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.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: "*Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met één van die straffen alleen.*"

Zo er sprake is van een gewoonte, worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met één van die straffen alleen (artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Artikel 20, §1, derde lid, 1° Vlaamse Wooncode bepaalde tot 1 januari 2021 hetzelfde.

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

3.2.

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken leidden tot een strafpuntentotaal van 18 punten voor het gebouw in het algemeen, 27 punten voor [redacted] en 28 punten voor woning [redacted].

De woningen waren derhalve niet-conform en ongeschikt, wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt. De meeste gebreken waren tevens van die aard dat zij reeds lange tijd, minstens vanaf het begin van de respectievelijke incriminatieperiodes, moeten aanwezig geweest zijn.

De ten laste gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

4.

4.1.

Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 6 juli 2020, waarbij diverse (ernstige) gebreken werden vastgesteld in de woningen gelegen te en waarbij werd vastgesteld dat deze woningen ongeschikt waren, en het gegeven dat beklaagde deze vaststellingen ook niet betwistte, staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde wetens en willens woningen verhuurde die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Wooncode en evenmin conform waren. Bovendien werden er voldoende en voldoende ernstige gebreken vastgesteld in deze woningen die in elk geval reeds van in het begin aanwezig moeten geweest zijn om vast te stellen dat deze woningen van bij de start van de incriminatieperiodes niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.

4.2.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, is bewezen. beklaagde verhuurde jarenlang twee woningen die niet voldeden aan de minimale decretale kwaliteitsvereisten, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren afdoende bewijst.

5.

De schuld van beklaagde aan de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2, inclusief de verzwarende omstandigheid, staat vast. De feiten zijn aan beklaagde toerekenbaar en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

3.3 Straftoemeting

1.

De in hoofde van beklaagde bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet, zodat voor deze feiten samen bij toepassing van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek slechts één straf dient te worden opgelegd.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, maar moet deze ook preventief werken. De sanctionering moet dan ook van aard zijn beklaagde ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hem 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.

Het verhuren van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen brengt risico's mee op het vlak van veiligheid en gezondheid van de bewoners. Met het verhuren van de woningen deed beklaagde ook aan oneerlijke concurrentie ten aanzien van verhuurders die wel de nodige inspanningen en investeringen doen.

3.

3.1.

Beklaagde is jaar oud. Het uittreksel uit zijn strafregister vermeldt twee voorgaande veroordelingen, waarvan één veroordeling voor een verkeersinbreuk en één correctionele veroordeling, eveneens voor het verhuren van een woning die niet voldeed aan de vereisten en normen vastgelegd met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Hij kreeg hiervoor de gunst van de opschorting.

3.2.

Beklaagde verklaarde op de terechtzitting van 23 juni 2025 dat hij werkzoekend is. De raadsman van beklaagde verwees naar het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 10 mei 2021, waarvan reeds een kopie met bijhorend attest van niet-verhaal aan het strafdossier werd gevoegd, en verzocht in hoofddorde om toepassing te maken van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek en om geen bijkomende straf op te leggen. In ondergeschikte orde verzocht hij om beklaagde een straf met uitstel op te leggen.

4.

De rechtbank stelt vast dat de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 zich situeren in dezelfde periode als de feiten die hebben geleid tot de veroordeling in het vonnis van 10 mei 2021 (incriminatieperiode van 1 oktober 2018 tot en met 9 september 2019). Bovendien ging het in het vonnis van 10 mei 2021 eveneens om het verhuren van een woning die niet voldeed aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De rechtbank aanvaardt daarom eenheid van opzet, zodat er toepassing moet worden gemaakt van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek en rekening moet worden gehouden met de in het vonnis van 10 mei 2021 uitgesproken straf. Gelet op het tijdsverloop sinds de feiten en het tussengekomen herstel, meent de rechtbank dat er voor de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 in onderhavig dossier geen bijkomende straf moet worden opgelegd.

3.4 Verbeurdverklaring

1

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 29.905 euro ten aanzien van beklaagde. Hiermee werd voldaan aan de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek.

2.

De vermogensvoordelen moeten inderdaad worden verbeurdverklaard. De bekomen vermogensvoordelen maken immers inherent deel uit van de bewezen verklaarde misdrijven. Het gaat niet op om misdrijven bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklaagde om hem bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoopprijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van beklaagde. Wanneer de rechtbank vaststelt dat de zaken die het vermogensvoordeel samenstellen niet meer vindbaar zijn in het vermogen van een beklaagde, kan zij de tegenwaarde van dat vermogensvoordeel ramen en de verbeurdverklaring bij equivalent bevelen van deze tegenwaarde.

3.

3.1.

Voor de begroting van de vermogensvoordelen baseerde het openbaar ministerie zich op volgende berekening:

- Huuropbrengst gedurende de periode van 1 oktober 2017 tot en met 6 juli 2020 of 34 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450 euro = 15.300 euro;
- Huuropbrengst woning gedurende de periode van 1 september 2018 tot en met 6 juli 2020 of 23 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 635 euro = 14.605 euro.

3.2.

De raadsman van beklaagde verzocht de rechtbank om het te verbeurd te verklaren bedrag naar billijkheid te milderen.

4.

De begroting van de vermogensvoordelen komt gelet op de stukken van het strafdossier, en in het bijzonder de huurovereenkomsten voor de beide woningen, correct voor. Om beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, vermindert de rechtbank het te verbeurd te verklaren bedrag op basis van de artikelen 42,3° en 43bis, zevende lid van het Strafwetboek evenwel naar 7.000 euro.

5.

Artikel 43bis van het Strafwetboek bepaalt dat als de verbeurd verklaarde zaken aan de burgerlijke partij toebehoren, zij aan haar zullen worden teruggegeven. De verbeurd verklaarde zaken zullen haar eveneens worden toegewezen ingeval de strafrechter een verbeurdverklaring uitspreekt bij equivalent. De verbeurdverklaring met toewijzing van verbeurdverklaarde zaken aan de burgerlijke partij is een straf die de burgerlijke partij een burgerrechtelijk vorderingsrecht verleent tot afgifte van de toegewezen bedragen vanwege de Domeinen, die krachtens artikel 197bis van het Wetboek van Strafvordering deze straf ten uitvoer leggen. Artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek vereist niet dat de burgerlijke partij expliciet of impliciet om de toewijzing verzoekt (zie ook Cass. 8 mei 2012, AR., *Arr.cass.* 2012, afl. 5, 1201). Het volstaat dat de verbeurdverklaring schriftelijk is gevorderd.

In toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek wijst de rechtbank het verbeurd verklaarde bedrag gedeeltelijk toe aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald (zie hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTELVORDERING

De rechtbank verklaart de herstellvordering – zoals per e-mail van 11 juni 2024 bevestigd werd door de wooninspecteur – zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

5.1 Algemeen

1.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 van het (oud) Burgerlijk Wetboek is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde wordt teruggeplaatst in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklaagt, niet was gesteld.

Degene die schadevergoeding vordert, moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan zoals ze zich heeft voorgedaan.

De rechtbank dient de schade te begroten in die zin dat het herstel én volledig én juist én passend dient te zijn. Het bestaan van de voorgehouden schade moet echter noodzakelijk en ondubbelzinnig worden vastgesteld vooraleer het herstel nog maar te overwegen. Alleen het concrete verlies dat kan worden vastgesteld, mag in aanmerking worden genomen. Enkel wanneer de strafrechter vaststelt dat de schade waarvoor vergoeding wordt gevorderd, voortvloeit uit het misdrijf dat het voorwerp van de vervolging uitmaakt en dat hij dit bewezen verklaart, kan hij dus schadevergoeding toekennen.

Er dient daarbij te worden vanuit gegaan dat de bewijslast én van het bestaan én van de omvang van de schade principieel rust op de benadeelde, bewijs dat met alle middelen mag worden geleverd (art. 1382 en 1383 van het (oud) Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig art. 1315 van het (oud) Burgerlijk Wetboek en art. 870 van het Gerechtelijk Wetboek). De feitenrechter apprecieert soeverein de bewijsmiddelen die worden aangewend om de voorgehouden schade te bewijzen.

Alle schade, zowel materiële als morele schade, die een gevolg is van de schadeverwekkende daad moet worden vergoed, met dien verstande dat morele schade niet voor precieze begroting in aanmerking komt. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten, de impact hiervan op het slachtoffer en/of diens omgeving en de concrete omstandigheden evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

5.2 Vordering

2.

stelde zich burgerlijke partij lastens beklagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig naar vorm. De rechtbank verklaart de vordering ontvankelijk.

3.

verzocht de rechtbank om beklagde te veroordelen tot een definitieve schadevergoeding van 17.875 euro meer interesten, bestaande uit 15.875 euro voor mingenot gedurende de volledige huurperiode (50% van de huurprijs) en 2.000 euro voor morele schade en het verlies van haar inboedel, alsook een rechtsplegingsvergoeding van 1.726,74 euro.

De raadsman van beklagde verzocht in conclusies om de vordering van _____ ongegrond te verklaren.

4.

4.1.

is als benadeelde van de bewezen verklaarde feiten onder tenlastelegging A.2 principieel gerechtigd op schadevergoeding.

4.2.

4.2.1.

was de huurster van de woning met huisnummer _____. Zoals in het feitenrelaas reeds werd uiteengezet, stelde de woninginspectie in de huurwoning van _____ volgende gebreken vast:

- de gebreken van het gebouw in het algemeen:

- o gas- of stookolie-installatie: indicatie van een risico op ontploffing/brand (categorie IV);
- o water: hoofdkraan niet voor alle bewoners toegankelijk (categorie II);
- dak(en) of (hellende en vlakke) plafonds – vochtschade: condenserend vocht met schimmelvorming (categorie II).

Dit leidde tot een totaal van 21 strafpunten, bestaande uit achttien strafpunten voor het gebouw in het algemeen en drie strafpunten voor de huurwoning van . In het daartoe voorziene vak voor bijkomende opmerkingen noteerden de verballisanten het volgende: *"In de badkamer is er condenserend vocht met schimmelvorming aanwezig. De trap aan de inkom van de entiteit op de verdieping heeft geen aantrede bij de inkomdeur. => gevaarlijke trap bij het verlaten van de entiteit."*

4.2.2.

De rechtbank twijfelt er niet aan dat schade heeft geleden door de in hoofde van beklagde bewezen verklaarde feiten: in haar badkamer was condenserend vocht met schimmelvorming aanwezig en door de ongeschiktheidsverklaring van de woning moest zij onverwacht op zoek naar een nieuwe woning en dit in het begin van de coronapandemie. De rechtbank is evenwel van oordeel dat een mingenot van 50% van de huurprijs zoals door wordt gevorderd, waarbij de rechtbank bovendien opmerkt dat de door bij haar berekening in aanmerking genomen huurprijs de incriminatieperiode overschrijdt, kennelijk onredelijk is.

legt bovendien geen enkel stuk neer die haar vordering *in concreto* staakt. Om deze redenen kent de rechtbank in redelijkheid en billijkheid een schadevergoeding van 3.500 euro toe voor materiele en morele schade vermengd (zijnde 3.000 euro aan teveel betaalde huurgelden (mingenot) en 500 euro voor morele schade en verlies van de inboedel vermengd).

Het toegekende bedrag dient te worden vermeerderd met interesten (vanaf de gemiddelde datum) en een rechtsplegingsvergoeding zoals nader in het beschikkend gedeelte bepaald.

kan uiteraard slechts aanspraak maken op dit bedrag in de mate dat haar schade niet werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in haar voordeel, meer bepaald van een bedrag van 3.000 euro aan betaalde huurgelden.

5.3 Overige burgerlijke belangen

5.

Omdat de lastens beklagde bewezen verklaarde feiten mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van straffvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 65, eerste en tweede 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;
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2;
- **ZEGT VOOR RECHT** dat deze feiten zich in toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek vermengen met de feiten waarvoor hij reeds werd veroordeeld door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, bij definitief geworden vonnis van 10 mei 2021 en dat het **NIET** nodig is om hiervoor nog een bijkomende straf op te leggen;

Verbeurdverklaring

De rechtbank:

- **VERKLAART** beklaagde **VERBEURD** van (het equivalent van) **7.000 EURO** aan wederrechtelijke vermogensvoordelen;
- **WIJST** van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van beklaagde is uitgesproken, een bedrag van **3.000 euro toe aan de burgerlijke partij**

Bijdrage - vergoeding - kosten

De rechtbank veroordeelt beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 euro**;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **384,35 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

Met bijstand van griffier