Vonnisnummer / Grifflenummer / 34-12 / 2022
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **26 september 2022**
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket **18RD8323** Dossiernummer **21D003329** Notitienummer parket **DE/D/66/WI/100700/2018**

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:

EISER TOT HERSTEL:

De Wooninspecteur
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester loco meester advocaat te

BURGERLIJKE PARTIJ:

RRN :
geboren te op
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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 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)

1 In het pand gelegen te kadastraal gekend als
. thans kadastraal gekend als eigendom van met
maatschappelijke zetel te en ondernemingsnummer
verleden bij akte van 02.03.2021 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
te in de periode van 29 november 2016 tot en met 6 maart 2018 (St. 1 datum ongeschikt- en onbewoonbaarheid - St. 1 vaststellingen)

2 in het pand gelegen te kadastraal gekend als
thans kadastraal gekend als eigendom van
geboren op te en wonende te
verleden bij akte van 02.03.2021 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 21 januari 2019 (St. 2 en St. 14 verklaring huurster - St. 1 vaststellingen)

3 in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom voor 1/2e in volle eigendom van geboren op te
wonende te voor 1/4e in volle eigendom van geboren op
te wonende te en voor 1/4e in volle eigendom van
geboren op te wonende te
ingevolge een schenking verleden bij akte van 09.05.2007 door notaris te

Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 21 januari 2014 tot en met 21 januari 2019 (St. 2 vaststellingen)

4 in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van met maatschappelijke zetel te
en ondernemingsnummer verleden bij akte van 02.03.2021 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
te n de periode van 21 januari 2014 tot en met 21 januari 2019 (St. 2 vaststellingen)

5 in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom voor het gehele vruchtgebruik van geboren op
te wonende te voor 1/2e in blote
eigendom van geboren op te Wonende te
voor 1/2e in blote eigendom van geboren op te wonende te
verleden bij akte van 02.03.2021 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 december 2017 tot en met 21 januari 2019 (St. 2 en St. 14 - St. 1 vaststellingen)

6 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom voor het gehele vruchtgebruik van geboren op te wonende te voor 1/2e in blote eigendom van geboren op te Wonende te voor 1/2e in blote eigendom van geboren op te wonende te verleden bij akte van 02.03.2021 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan
te in de periode van 1 juli 2015 tot en met 21 januari 2019 (St. 2 - St. 1 vaststellingen)

7 in het pand gelegen te kadastraal gekend als geboren op te wonende te verkregen bij schenking dd. 05.03.1985 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 februari 2014 tot en met 23 oktober 2019 (St. 3 - St. 31 nacontrole)

8 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van geboren op te wonende te verleden bij akte van 18.12.1987 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 december 2016 tot en met 5 december 2019 (St. 2 - St. 29)

9 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van geboren op te wonende te verleden bij akte van 18.12.1987 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 15 maart 2020 tot en met 3 december 2020 (St. 47 - St. 66)

10 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van geboren op te wonende te verkregen bij schenking dd. 11.09.1991 door notaris te

Een ongeschikte woning (woning 1) te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 4 september 2020 (St. 3 - St. 84)

11 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van geboren op te wonende te verkregen bij schenking dd. 11.09.1991 door notaris te

Een woning (woning 3) in een stuctureel gebrekkig pand te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 juni 2016 tot en met 4 september 2020 (St. 26, St. 27 en St. 84

12 in het pand gelegen te , kadastraal gekend als eigendom voor 1/2e in volle eigendom van geboren op te wonende te voor 1/4e in volle eigendom van geboren op te wonende te en voor 1/4e in volle eigendom van geboren op te wonende te ingevolge een schenking verleden bij akte van 09.05.2007 door notaris te '

Een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning 2) te hebben verhuurd aan

te in de periode van 10 januari 2014 tot en met 10 januari 2019 (St. 3)

13 in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom voor 1/2e in volle eigendom van geboren op te wonende te voor 1/4e in volle eigendom van geboren op te wonende te en voor 1/4e in volle eigendom van geboren op te wonende te ingevolge een schenking verleden bij akte van 09.05.2007 door notaris te

Een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning 1) te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 maart 2015 tot en met 21 januari 2019 (St. 23)

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 230 810, 46 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 gedurende de incriminatieperiode
-huuropbrengst tenlastelegging A.1: 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro: 7.200 euro (st. 3, St. 32, St. 49)
-huuropbrengst tenlastelegging A.2: 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400,16 euro: 5.202,08 euro (st. 2)
-huuropbrengst tenlastelegging A.3: 60 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 564,30 euro: 33.858 euro (st. 2, St. 14)
-huuropbrengst tenlastelegging A.4: 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 490 euro + 37 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 502,74: 29.871,38 euro:
-huuropbrengst tenlastelegging A.5: 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 5.600 euro (st. 2)
-huuropbrengst tenlastelegging A.6: 43 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 17.200 euro (st. 2)
-huuropbrengst tenlastelegging A.7: 69 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 441 euro: 30.429 euro (st. 2)
-huuropbrengst tenlastelegging A.8: 36 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: 19.800 euro (st. 2, St. 28, St. 49)
-huuropbrengst tenlastelegging A.9: 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: 4.950 euro (St. 49 st. 66)
-huuropbrengst tenlastelegging A.10 : 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 490 euro: 11.270 euro (st. 84)
-huuropbrengst tenlastelegging A.11: 51 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: 25.500 euro (st. 84)
-huuropbrengst tenlastelegging A.12: 60 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 378 euro: 22.680 euro (st. 211)
-huuropbrengst tenlastelegging A.13: 46 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro: 17.250 euro (St. 23, st. 38)

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de dagvaarding door het openbaar ministerie 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 27 juni 2022.

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.
Beklaagde moet zich verantwoorden voor het verhuren van 12 woningen in 10 verschillende panden in strijd met de Vlaamse Wooncode in de periode van 10 januari 2014 tot en met 3 december 2020 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

2.
Bij controle op 27 juli 2016 stelde een woningcontroleur vast dat de woning in de in niet voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten. De woning had in totaal 70 strafpunten. De woning werd op 29 november 2016 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester Bij een controle op 24 augustus 2017 stelde vast dat de woning nog altijd niet voldeed. Op 6 maart 2018 ging de wooninspectie ter plaatse. verklaarde reeds twee jaar de woning te huren van voor 450 euro per maand. Hij had de laatste drie maanden niet betaald door een beslissing van de rechter Het gebouw had 33 strafpunten en de woning 83 strafpunten. Er was risico op brand/ontploffing en risico op CO-vergiftiging. Er waren onder meer geen rookmelders en er werden uitwerpselen van muizen gevonden.

De wooninspectie leidde een herstelvordering in bij het parket op 11 april 2018 en het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 23 juli 2018 dat de huurder er op uit was om geen huur te betalen en stopcontacten uit de muur trok. Toen hij voor de rechter gedaagd werd omdat hij geen huishuur betaalde, kwam hij af met een papier dat de woning onbewoonbaar was. Na de onbewoonbaarverklaring op 29 november 2016 had hij werken uitgevoerd. Hij had een hercontrole aangevraagd maar er was nooit iemand gekomen. Hij ging de woning sowieso herstellen. Hij betwistte niet dat deze niet in orde was. Binnen 14 dagen ging alles in orde zijn. Hij had in totaal een stuk of 20 eigendommen die hij verhuurde.

Op 19 februari 2019 waren de herstellingen nog niet uitgevoerd. Beklaagde probeerde eerst de huurder uit te zetten. In juli 2019 meldde beklaagde dat er interesse zou zijn om het pand te kopen voor een nieuwbouwproject. In februari 2020 bleek de woning nog steeds bewoond te zijn. Beklaagde mailde dat de woning zou verkocht worden nadat ze werd leeggemaakt. Zijn advocaat was bezig met de uitdrijving. Op 21 september 2020 liet beklaagde weten dat het pand te koop stond. Op 2 oktober 2020 mailde beklaagde dat de compromis getekend werd. Op 2 maart 2021 werd het pand verkocht samen met nog vijf andere panden.
Er werd geen melding van herstel gedaan.

3.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 0 strafpunten. De woning had 51 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (geen onderverluchting bij de kachel) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 400,16 euro per maand. Ze had altijd betaald en had geen klachten.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij wist dat zijn woningen niet allemaal perfect waren. Nu hij was ging hij zijn projecten afbouwen en verkopen. Hij had de woning 22 jaar geleden aangekocht en toen volledig opgeknapt. Tussen de huurders in deed hij werken. De huurders hadden geen klachten.
Het pand werd verkocht op 2 maart 2021.
Er was een melding van herstel door de nieuwe eigenaar Het herstel werd op 22 maart 2022 vastgesteld.

4.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 9 strafpunten. De woning had 53 strafpunten en was ongeschikt. Er was vooral veel vochtschade. De woning werd verhuurd aan aan 564,30 euro per maand. Ze had een aantal klachten. Ze had deze gemeld aan de verhuurder maar hij was niet langsgekomen.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.
Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij de woning geërfd had van zijn ouders. Hij had de woning eerst gerenoveerd. De huidige huurster woonde er sinds 2010. Op haar vraag deed hij geregeld herstellingen. Hij zou de nodige herstellingen uitvoeren.
Op 6 juli 2020 liet beklaagde weten dat enkel nog de schouw moest versterkt worden.
Op 8 januari 2021 liet beklaagde weten dat er nog dubbel glas moest worden gestoken.
Op 8 februari 2021 liet beklaagde weten dat alle werken achterop waren door corona en vorst.

Naar aanleiding van een melding van herstel door beklaagde ging de wooninspectie ter plaatse op 18 februari 2022. Het herstel kon niet worden vastgesteld. Het gebouw had een ernstig gebrek van categorie II en een ernstig gebrek van categorie III. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde van categorie III.

5.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 30 strafpunten. De woning had 114 strafpunten en was ongeschikt. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (geen onderverluchting bij de kachel) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 490 euro per maand sinds januari 2010. Hij had geen klachten en wou de woning graag kopen.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij aan het kijken was om de woning te verkopen.
Het pand werd verkocht op 2 maart 2021.
Er was geen melding van herstel.

6.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 82 strafpunten en was ongeschikt. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (geen onderverluchting bij de kachel) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 400 euro per maand sinds 1 december 2017. Hij had geen klachten.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij dit pand 20 tot 30 jaar geleden aankocht en volledig renoveerde. Hij dacht dat het pas aan werd verhuurd vanaf 1 januari 2018 aangezien enkel dit contract werd ondertekend.
Het pand werd verkocht op 2 maart 2021.
Er was een melding van herstel door de nieuwe eigenaar De wooninspectie ging op 18 februari 2022 ter plaatse. Er was 1 klein gebrek van categorie I en 1 ernstig gebrek van categorie II. De woning was niet conform omwille van een ontbrekende borstwering aan het raam in de slaapkamer op de eerste verdieping.

7.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 81 strafpunten en was ongeschikt. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (geen onderverluchting bij de kachel, zekeringen en bedradingen niet afgeschermd, slechte afvoer van verbrandingsgassen, te korte schoorsteen) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 400 euro per maand sinds juni 2015. Hij had geen klachten.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij deze woning 20 tot 30 jaar geleden aankocht en renoveerde. De huurders bleven altijd lang en waren tevreden.
Het pand werd verkocht op 2 maart 2021.
Er was een melding van herstel van de nieuwe eigenaar Op 22 maart 2022 werd het herstel vastgesteld.

8.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Het gebouw had 24 strafpunten. De woning had 75 strafpunten en was ongeschikt. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (geen onderverluchting bij de kachel, risico op elektrocutie) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 421,41 euro per maand sinds februari 2008. Hij was zeer tevreden. De huurprijs was laag en de huisbaas herstelde alles meteen. Hij vond het niet mooi dat de eigenaar geviseerd werd. De eigenaar zou een goede man zijn. Hij was bang dat de eigenaar ging verkopen want dan wist hij niet waar naartoe.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij de woning aan het herstellen was.
Na melding van herstel werd de woning gecontroleerd op 23 oktober 2019. De woning beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten.

9.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 11 maart 2019. Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 43 strafpunten en was ongeschikt.

Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (slechte aansluitingen bij afvoer rookgassen, onderverluchting kachel onvoldoende groot) was het pand onbewoonbaar. De woning werd verhuurd aan aan 550 euro per maand sinds 1 december 2016. Hij had geen klachten en de eigenaar kwam herstellen bij problemen.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 14 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij aan het kijken was om de woning te verkopen.
Op 18 november 2019 deed beklaagde melding van herstel. Er waren nog slechts 18 strafpunten aan de woning. De woning was nog steeds ongeschikt.
Op 4 juli 2020 verklaarde beklaagde via email dat er enkel nog dubbel glas moest worden geplaatst.

Op 18 november 2020 deed beklaagde een melding van herstel. Op 3 december 2020 ging de wooninspectie ter plaatse. De woning was bewoond door vier personen. Het gebouw had 30 strafpunten en de woning had 69 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (verluchtingsmogelijkheden werden afgedicht) was het pand onbewoonbaar. Het huurcontract werd afgesloten met vanaf 15 maart 2020 voor 550 euro per maand.

Er werd daarna geen melding van herstel meer gedaan. Op 9 mei 2022 ontving de wooninspectie bericht dat de woning op 21 april 2022 werd verkocht.

10.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 10 januari 2019. In dit pand waren drie zelfstandige woonentiteiten aanwezig. Het gebouw had drie strafpunten.
De woning nummer 1 had 18 strafpunten en was ongeschikt. De wasmachine stond te dicht bij het bad en er waren niet voldoende rookmelders. De woning werd verhuurd aan aan 490 euro per maand sinds 1 oktober 2018. Ze hadden geen klachten.
De woning nummer 2 had 23 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (elektriciteit) was de woning onbewoonbaar. Op het moment van de controle werd de woning niet bewoond.
De woning nummer 3 had 6 strafpunten en was niet ongeschikt. Het kon op 10 januari 2019 niet worden onderzocht. stond ingeschreven op dit adres.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 10 januari 2019. Het college sloot zich hierbij aan.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat hij dit pand aan het herstellen was.
Op 8 oktober 2019 deed beklaagde een melding van herstel. De wooninspectie begaf zich ter plaatse op 23 oktober 2019.
Het gebouw had drie strafpunten. De woning nummer 1 had drie strafpunten en was niet ongeschikt.
Woning nummer 2 had zes strafpunten en was niet ongeschikt. Woning nummer 3 had zes strafpunten en was niet-ongeschikt.
Woning 2 werd nog steeds niet bewoond. huurde woning 3 voor 500 euro per maand sinds 1 juni 2016.

Op 17 augustus 2020 deed beklaagde opnieuw melding van herstel. Het gebouw had geen gebreken meer.

11.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 10 januari 2019. Het pand bevat twee zelfstandige woningen
Het gebouw had 15 strafpunten. In de woning met bus 2 was een gasfornuis aangesloten op een gasfles met een oranje gasleiding die ernstig verweerd was.

De woning nummer 1 kon niet bezocht worden en was ongeschikt omwille van de strafpunten van het gebouw. Op dit adres stond ingeschreven.
De woning nummer 2 had 72 strafpunten. Omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners (verweerde leiding gasfles, niet geaarde stopcontacten) was het pand onbewoonbaar. Op dit adres stond ingeschreven. Ze verklaarde er al te wonen sinds 1987. Sinds 2004 betaalde ze 378 euro per maand. Ze huurde twee verdiepingen.

De wooninspecteur leidde een herstelvordering in bij het parket op 8 maart 2019. Het college sloot zich hierbij aan. De wooninspectie vroeg de herbestemming of sloop. Er was geen vergunning voor de opdeling.

Beklaagde verklaarde op 19 april 2019 dat zijn vader de opdeling gedaan had en hij er vanuit gegaan was dat dit in orde was. Hij had het pand geërfd. huurde sinds 2015 aan 375 euro per maand.
Beklaagde liet weten dat de woning opnieuw een ééngezinswoning was geworden.
Op 8 januari 2021 liet beklaagde weten dat er enkel nog dubbel glas nodig was.

Op 10 december 2021 deed beklaagde melding van herstel. Het gebouw had nog 1 ernstig gebrek van categorie II, namelijk indicatie van een risico op elektrocutie of brand. De woning had 1 klein gebrek van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III waardoor de woning ongeschikt en onbewoonbaar was.

12.
Naar aanleiding van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op controle in het pand in de op 21 januari 2019. Er werden geen gebreken vastgesteld.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.
Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens voor het verhuren van 12 woningen in 10 verschillende panden in strijd met de Vlaamse Wooncode in de periode van 10 januari 2014 tot en met 3 december 2020 met de omstandigheid dat er van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Beklaagde verzocht om de vrijspraak. Hij stelt dat hij alle panden had verkregen via schenking van zijn vader. Hij was niet van alle panden de enige eigenaar. Hij had na de ongeschiktverklaring/onbewoonbaarverklaring de panden zo snel mogelijk ontruimd en in orde gesteld of verkocht. Aangezien hij tijdig zou hebben gereageerd, zou de vrijspraak zich opdringen.

2.
De enige tenlastelegging (A.1 tot en met A.13) 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.

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

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

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:
1°gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2°gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3°gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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

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

3.
Bij alle vaststellingen door de wooninspectie in de betrokken woningen opgesomd in de enige tenlastelegging betrof het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De meeste woningen waren tevens onbewoonbaar 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 aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

4.
Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen die beklaagde verhuurde, niet voldeden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen. Deze vaststellingen worden op zich ook niet betwist door beklaagde.

Voor het ten laste gelegde misdrijf is slechts (algemeen) opzet vereist als moreel element.

Beklaagde handelde met kennis van zaken en zonder dat hij rechtvaardiging, schuldontheffing of niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk maken. Beklaagde handelde bewust en zonder dwang. Het moreel bestanddeel is aanwezig.

Beklaagde stelt dat hij de panden kreeg via schenking. Dat verplicht hem echter niet om deze panden te verhuren. Van enige overmacht is geen sprake

Ook in de gevallen dat beklaagde niet als enige eigenaar was van een pand, verklaarden de huurders telkens dat zij enkel met beklaagde een contract hadden afgesloten en hij voor hen de verhuurder en eigenaar was. De huurovereenkomsten werden enkel door beklaagde ondertekend. In elk geval had beklaagde als eigenaar van het grootste deel van de woningen de beslissingsmacht om de verhuur te stoppen en had hij hiertoe een positieve plicht tot handelen wanneer er misdrijven werden gepleegd.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt is bewezen: beklaagde verhuurde immers bijzonder veel woningen die niet voldeden aan de minimale decretale kwaliteitsvereisten en niet conform waren, en verhuurde dus op grote schaal, wat de gewoonte om op dergelijke wijze te verhuren voldoende bewijst.

De schuld van beklaagde aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.13 is bewezen.

3.3 Straftoemeting

1.
De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.13 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 en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

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

2.
De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Een strenge bestraffing dringt zich op.

3.
Beklaagde is jaar oud en heeft nog een blanco strafregister. Ondergeschikt verzocht beklaagde om een milde bestraffing.

Gelet op het gewoonlijk karakter van de gepleegde misdrijven en het thans nog niet volledig bereikte herstel, is de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete voor beklaagde passend en noodzakelijk. Gelet op zijn nog gunstig strafverleden, verleent de rechtbank beklaagde de gunst van het gewoon uitstel voor het geheel van de gevangenisstraf.

3.4 Verbeurdverklaring

1.
De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 230.810,46 euro, namelijk de huuropbrengst gedurende de incriminatieperiodes.

Beklaagde verzocht deze verbeurdverklaring te milderen.

2
De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

De gevorderde verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank wel tot gevolg dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Het blijkt niet dat woekerhuurprijzen werden gevraagd. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid, Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van beklaagde tot 50.000 euro.

Nu een deel van de vermogensvoordelen toekomen aan de burgerlijke partij, zal de rechtbank een deel toewijzen aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

4. HERSTEL

1.
Beklaagde is van oordeel dat de herstelvorderingen van de wooninspecteur zonder voorwerp zijn gelet op het feit dat verschillende panden reeds werden verkocht of de verhuur werd gestopt.

De stopzetting van de verhuring brengt in beginsel het einde mee van het vervolgde misdrijf, maar brengt niet mee dat de gebreken zijn weggewerkt. De herstelvordering van de wooninspecteur strekt tot het realiseren van de conformiteit van de woningen. Zolang het bewijs van het herstel niet is geleverd, kan de herstelvordering regelmatig worden uitgeoefend.

De omstandigheid dat door de verkoop een einde werd gesteld aan de inbreuk van de beklaagde brengt niet mee dat de herstelmaatregel, die het verhogen beoogt van de woonkwaliteit en beoogt te vermijden dat bewoners/huurders in slechte omstandigheden worden gehuisvest, zonder voorwerp is geworden.

De herstelmaatregel werkt weliswaar in rem en is onlosmakelijk verbonden met het pand, maar de veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen misdrijf· op de overtreder rust de plicht tot herstel van de gebreken. Het feit dat een goed verkocht werd, doet voor de overtreder in beginsel niet de onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. Wie het herstel uiteindelijk uitvoert, speelt geen rol.

De rechtbank wijst er op dat behoudens bewijs van het tegendeel alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel geldt De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

2.
Bij een aantal woningen kon de wooninspecteur wel reeds vaststellen dat er geen gebreken meer waren: Voor deze woningen vordert de wooninspecteur thans niet langer het herstel.

Beklaagden tonen niet aan dat er voor de overige woningen een herstel is. Dat er reeds inspanningen gedaan werden is niet voldoende. Het is dus nog steeds opportuun om het herstel te bevelen Wat de betreft is er geen vergunning voor de opsplitsing zodat de wooninspecteur terecht de herbestemming of sloop vordert. Voor de overige woningen wordt terecht het principieel herstel gevorderd, namelijk het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021.

De vorderingen zijn wettig en niet kennelijk onredelijk en dienen te worden bevolen.

3.
De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

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

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

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

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het onroerend goed is gelegen tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het onroerend goed is gelegen ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

4.
De rechtbank is van oordeel dat er thans onvoldoende redenen zijn om de beslissing over de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.
stelde zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

vordert een schadevergoeding van 10.400 euro, namelijk een schade van 400 euro per maand (26 maanden huur) aan verminderd huurgenot. Zij meent dat zij slechts maandelijks een huurgenot had van 150 euro. Zij vordert daarnaast interesten vanaf de gemiddelde datum van 7 april 2021 en een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro.

Beklaagde verzocht de vordering af te wijzen. Hij verwijst naar het feit dat zij de woning weigerde te verlaten.

2.
Krachtens de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt 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 burgerlijke partij werd het slachtoffer van het bewezen misdrijf van de tenlastelegging A.9. De door haar gehuurde woning was ongeschikt en onbewoonbaar. De burgerlijke partij kan aanspraak maken op schadevergoeding voor de schade die het gevolg is van het misdrijf gepleegd gedurende de bewezenverklaarde incriminatieperiode. Deze schade correspondeert niet met het volledige bedrag van de betaalde huur: er moet ook rekening worden gehouden met het genot dat de burgerlijke partijen gedurende deze periode van de woning hebben gehad.

De burgerlijke partij vordert een schadevergoeding voor een periode van 26 maanden. De rechtbank merkt op dat beklaagde slechts wordt vervolgd en thans veroordeeld voor de verhuur gedurende een periode van negen maanden, zodat de schadevergoeding slechts betrekking kan hebben op deze periode.

De rechtbank begroot de schade aan verminderd huurgenot in billijkheid bij gebreke aan meer concrete gegevens en rekening houdende met de te last gelegde periode en de aard van de gebreken op 2.500 euro, vermeerderd met interesten vanaf de gemiddelde datum, dit is 24 juli 2020.

Gelet op de overwaardering van de vordering, bepaalt de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag.

3.
Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

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 strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 186, 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; (opdeciemen);
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 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel);
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 beklaagde de eiser tot herstel de wooninspecteur en de burgerlijke partij

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.13;
- verklaart de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt" bewezen;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt beklaagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **6 MAANDEN** en een **GELDBOETE** van **16.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **2.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdeciemen (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;
- verleent beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf **voor een periode van 3 jaar,** en van de HELFT (zijnde 1 000,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen (x8) en gebracht op 8.000,00 euro) van de opgelegde geldboete **voor een periode van 3 jaar.**
- wijst beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart een bedrag van **50.000 euro** verbeurd als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst hiervan een bedrag toe aan de burgerlijke partij zoals hierna bepaald.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdeciemen 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 **52,42 euro** overeenkomstig artikel 91, 2de 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 **22,00 euro;**

- veroordeelt beklaagde tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van **293,60 euro.**

HERSTEL

De rechtbank:

- verklaart de herstelvorderingen voor de panden gelegen te

  zonder voorwerp;

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur de panden gelegen te

  integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

- beveelt aan op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre het pand na de eventuele 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;

- beveelt dat het herstellen/herbestemmen/slopen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van twaalf maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

- machtigt, voor het geval een pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente alwaar het pand is gelegen ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente alwaar het onroerend goed is gelegen om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de respectievelijke veroordeelde(n).

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **2.500 euro** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 24 juli 2020 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

- wijst van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van is uitgesproken, een bedrag van 2.500 euro toe aan .

- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **910 euro**.

- 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 **26 SEPTEMBER 2022** 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 griffie