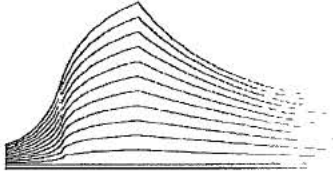


24



Griffienummer 2980 /2021
Datum van uitspraak 27 SEPTEMBER 2021
Notitienummer parket  Rolnummer 20D000245

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

**Vonnis**

D13M kamer

Aangeboden op

## OPENBAAR MINISTERIE

## EISER TOT HERSTEL

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

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, loco mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

## BURGERLIJKE PARTIJEN

- \_\_\_\_\_, overleden

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, loco mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

## BEKLAAGDEN

3555

1. \_\_\_\_\_ met BTW-nummer \_\_\_\_\_ Ingeschreven onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel gevestigd te \_\_\_\_\_

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

3556

2. Ingeschreven onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel gevestigd te \_\_\_\_\_

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, mr. \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

3557

3. \_\_\_\_\_, s, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, ingeschreven te \_\_\_\_\_, van Belgische nationaliteit

⇒ Ter terechtzitting van 28 juni 2021 vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_, loco \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

|

**1. TENLASTELEGGING**

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

**een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode), zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013, namelijk:

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ en te  
 kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_  
 met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
 ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ bij akte verleden op 24 september 2018 door notaris  
 te \_\_\_\_\_

1. een woning 1 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 30 oktober 2013 (datum inschrijving - stukken 56, 102-104) tot en met 29 december 2017 (datum verhoor - stuk 97 e.v.)  
 door \_\_\_\_\_ t \_\_\_\_\_

2. een woning 2 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan  
 en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 22 januari 2014 (datum inschrijving - stukken 56, 106) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)  
 door \_\_\_\_\_ t \_\_\_\_\_

3. een woning 3 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 februari 2011 (datum aanvang huurovereenkomst - stuk 4, 56) tot en met 29 december 2017 (datum verhoor - stuk 97 e.v.)  
 door \_\_\_\_\_ t \_\_\_\_\_

4. een woning 4 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 22 februari 2013 (datum inschrijving - stukken 56, 110) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)  
door

5. een woning 5 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan  
en

Te in de periode van 28 mei 2015 (datum inschrijving - stukken 4, 57, 112, 113) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)  
door

6. een woning 6 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 3 december 2014 (datum inschrijving - stukken 59, 114) tot en met 17 april 2018 (datum verhoor - stuk 126)  
door

7. een woning 7 die niet voldeed aan de kwaliteitsnormen te hebben verhuurd

Te in de periode van 13 maart 2013 (datum inschrijving - stukken 60, 116) tot en met 3 februari 2017 (datum opzeggingsbrief huurovereenkomst - stuk 86-  
door

\* \* \*

## 2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de (vervangende) dagvaardingen (bevel dagvaardingen van 13 januari 2021) waardoor de zaak aanhangig werd gemaakt bij de rechtbank.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 28 juni 2021.

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

### 3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

#### 3.1 Overzicht van de feiten

1.

Tijdens een interventie had de politie vastgesteld dat het pand in de in vuil en onveilig was en er vochtproblemen waren en werd de wooninspectie op de hoogte gebracht. Er werd ook al eerder door de politie en de stad vastgesteld dat het pand in slechte staat verkeerde en ingedeeld was in kleine woongelegenheden.

Op 3 april 2017 ging de wooninspectie langs voor een controle. Er werd vastgesteld dat het pand zonder vergunning was onderverdeeld in zeven zelfstandige woningen. Enkel woning 3, 5 en 7 konden worden bezocht. Aan het gebouw zelf werden een aantal gebreken vastgesteld die 10 strafpunten opleverden. Er was een vochtproblematiek en de gaskookfornuizen van de woningen 5 en 7 waren aangesloten met een zwarte elastomeren flexibel. Dit was vanaf 2014 niet meer toegestaan. De hoofdwaterkraan was niet toegankelijk voor de bewoners en er was geen dakisolatie. In de woningen 3, 5 en 7 werden talrijke gebreken vastgesteld, respectievelijk voor 58, 31 en 67 strafpunten. Er was vochtschade, gebrekkige afwerking, te weinig verluchtingsmogelijkheid, het licht in de badkamer hing te dicht bij bad of douche wat een risico op elektrocutie opleverde en er waren te weinig stopcontacten.

Het huurcontract met de bewoner van woning 3, , werd afgesloten op 1 februari 2011 voor een periode van negen jaar aan 370 euro per maand. De verhuurder was . De huurder verklaarde invalide te zijn. Hij vond de woning te klein, maar alles werkte wel. Als er een probleem was kon hij de verhuurder vlot bereiken.

Woning 5 werd bewoond door en . Zij hadden een contract vanaf 1 maart 2015 voor 350 euro per maand.

Woning 7 werd bewoond door . Hij woonde er twee à drie jaar. Hij had een huurcontract afgesloten met en voor 380 euro per maand. Hij was werkloos en had een paar maanden betaalachterstand. Hij was tevreden over zijn woning. Als er iets kapot was, kwam de verhuurder het herstellen.

2.

verklaarde op 12 juli 2017 dat hij werkte voor . Het pand was eigendom van (later omgezet naar en . Zijn vader was bestuurder van maar momenteel was hij in Griekenland. Hij was maar dertien jaar toen het pand werd aangekocht. Hij dacht dat het toen al was opgedeeld. Elf jaar geleden was er vanuit een controle geweest en toen was er niets gezegd over de opdeling. Anderhalf jaar geleden werd er door de stad een onderzoek uitgevoerd en toen had hij alle nodige herstellingen gedaan. Hij had steeds gedaan wat er gevraagd werd. Hij probeerde steeds goed te doen. De huurprijzen liggen ook niet hoog. Na de aankoop van het pand is het meteen verbouwd geweest. Dus de studio's zijn er meteen in gemaakt. Daar is ook controle van de stad bij gekomen. Zijn vader had de meeste werken gedaan.

Het was steeds zijn vader geweest die zich met het pand had beziggehouden: de verbouwing, de verhuring, herstellingen, contacten met de huurders. Omdat zijn vader blind is hielp hij wel met wat praktische zaken.

3.

Op 23 november 2017 werd vastgesteld dat er nog geen bericht van uitvoering van herstel werd opgemaakt en werden de betrokkenen nogmaals aangeschreven.

Op 29 december 2017 werd [redacted] herverhoord. Hij verklaarde dat ze het pand zouden verkopen. De vooropgestelde herstellingen waren immers te groot en de kosten te hoog. Op dit moment waren er nog vier studio's bewoond. Iedereen was ervan op de hoogte dat ze het pand dienden te verlaten [redacted] kon nog niet worden verhoord. Hij zat nog in Griekenland.

Op 17 april 2018 werd [redacted] nogmaals verhoord. Hij verklaarde dat het pand te koop stond via [redacted]. Er was ondertussen toelating om het pand af te breken. Er zouden daarom ondertussen geen herstellingswerken plaatsvinden. Alle bewoners waren intussen vertrokken.

[redacted] bezorgde de wooninspectie een kopie van de verkoopakte van 24 september 2018. Het pand werd verkocht aan de [redacted]. De vertegenwoordiger van de koper, [redacted], was op 9 oktober 2018 nog niet aan de werken aan het pand begonnen. Hij was van plan om te slopen en zou de wooninspectie op de hoogte brengen.

De wooninspecteur vordert het herstel. Aangezien er een stedenbouwkundige inbreuk rust op het pand, vordert de wooninspecteur de herbesteding of sloop binnen een termijn van 10 maanden en onder dwangsom van 150 euro per beklagde en per dag vertraging.

4.

Er werd op 9 mei 2019 een minnelijke schikking van 20.000 euro voorgesteld aan [redacted]. Er moest betaald worden voor 28 maart 2019. Deze was op 9 mei 2019 nog steeds niet betaald.

### 3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van 7 woningen die niet conform de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode waren.

Ter zitting werd toegelicht dat de nieuwe eigenaar [redacted] een aanvraag had ingediend tot het bekomen van een slopingsvergunning. Het pand stond echter intussen opnieuw te koop en was nog niet gesloopt.

Initieel was [redacted] eigenaar van [redacted] en [redacted] van [redacted]. In de praktijk waren deze twee percelen versmolten. De bovenverdiepingen van beide panden werden ingedeeld in verschillende woningen en werden verhuurd.

Eerste beklagde verzocht de rechtbank om de vrijspraak. Aangezien de woningen 1, 2, 4 en 6 niet bezocht werden door de wooninspectie en er enkel 10 strafpunten werden vastgesteld aan het gebouw en niet vaststaat dat er een gebrek was van categorie II of III is niet bewezen dat deze woningen volgens de nieuwe wetgeving niet conform zouden zijn en de verhuur ervan dus nog steeds strafbaar zou zijn. Bovendien is de louter mede-eigenaar van het pand en in de praktijk geen verhuurder. Enkel derde beklagde zou verhuurder zijn. In elk geval moest de incriminatieperiode volgens eerste beklagde ingekort worden, namelijk met als startpunt de onbewoonbaarverklaring op 23 september 2014 en als eindpunt 30 april 2017, namelijk het moment waarop de huurders door de verhuurder werden verzocht de woningen verlaten te hebben. Beklagde vermeldt ook nog dat zij niet wist dat er problemen waren, de huurders tevreden waren en de huurprijzen laag waren.

Tweede beklagde verzocht om de vrijspraak. De BVBA zou niet opgetreden hebben als verhuurder. De zaakvoerder van namelijk derde beklagde verhuurde de woningen en liet de huurders betalen op zijn persoonlijke rekening. was bovendien enkel eigenaar van de woningen op het perceel Werf 1 en niet van de woningen op het perceel Het zou niet bewezen zijn dat de ongeschikte woningen 3, 5 of 7 zich op het perceel Werf 1 bevonden.

Derde beklagde verzocht om de vrijspraak voor wat betreft de niet bezochte woningen 1, 2, 4 en 6 aangezien deze niet ongeschikt waren. De feiten met betrekking tot de woningen 3, 5 en 7 werden niet betwist. Beklagde had wel steeds moeite gedaan om alle gebreken op te lossen, maar dit bleek uiteindelijk te duur waardoor hij had verkocht. In elk geval moet de incriminatieperiode ingekort worden, namelijk met als startpunt de onbewoonbaarverklaring op 23 september 2014 en als eindpunt 30 april 2017, namelijk het moment waarop de huurders door de verhuurder werden verzocht de woningen verlaten te hebben.

2.

De enige tenlastelegging 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.VI.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 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 inbreuk 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.”*

Onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode was het (onder)verhuren of ter beschikking stellen van een woning vanaf 1 vastgesteld strafpunt strafbaar. Sinds 1 januari 2021 is enkel nog het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Artikel 1.3, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert een conforme woning als volgt: *“een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont”*. De vaststelling van één gebrek uit categorie II of III volstaat aldus om niet-conform te zijn. Wanneer er zeven of meer gebreken zijn van categorie I, wordt eveneens een gebrek van categorie II toegekend.

### 3.

De rechtbank stelt vast dat de wooninspectie op 3 april 2017 de woningen 1, 2, 4 en 6 inderdaad niet heeft bezocht. De wooninspectie stelde wel volgende gebreken vast aan het gebouw:

- Vochtschade aan de buitenmuren op de 2° verdieping op de overloop naast het raam en op de zolderverdieping;
- Vochtschade aan de binnenmuren in de gang op alle verdiepingen;
- Het gaskookfornuis in de woningen 5 en 7 zijn met een zwarte elastomeren flexibel aangesloten;
- De hoofdkraan van het gebouw bevindt zich in de handelszaak en is niet bereikbaar voor de bewoners;
- Visueel werd vastgesteld dat er geen dakisolatie was;
- Op verschillende plaatsen en verdiepingen is er vochtschade aan plafond en vloer.

De wooninspecteur bepaalde het aantal strafpunten aan het gebouw op 10. Ter zitting stelde de wooninspecteur dat er mogelijk misteld werd in het pv en het eigenlijk meer strafpunten moesten zijn. In elk geval stelt de rechtbank vast dat de woningen door de (minstens) 10 strafpunten aan het gebouw niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode tijdens de incriminatieperiode en het verhuren van deze gebrekkige woningen aldus strafbaar was onder de bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Ook op heden onder de Vlaamse Codex Wonen is het verhuren van de woningen 1, 2, 4 en 6 strafbaar gebleven.



De rechtbank stelt immers vast dat de gaskookforuizen van de woningen 5 en 7 met een zwarte elastomeren flexibel waren aangesloten. Dit betreft volgens artikel 23, §2, lid 2, 1° c) van het 'ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur' een gebrek van categorie II aan de gas- of stookolieinstallaties van een gebouw. Volgens artikel 91, §9 van hetzelfde besluit is het ontbreken van dakisolatie over een oppervlakte van meer dan 16 m<sup>2</sup> (wat hier absoluut het geval was) ook een gebrek van categorie II. De woningen 1, 2, 4 en 6 waren dus ook onder de nieuwe regelgeving niet conform.

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

4.

Eerste en tweede beklagde voeren aan dat zij enkel mede-eigenaar waren en met de verhuring door derde beklagde niets te maken hadden. Door als eigenaars wetens en willens in te stemmen met de verhuring van de woningen die niet voldeden aan de wettelijke woonkwaliteitsvereisten, stelden eerste en tweede beklagde ook een daad van noodzakelijke deelneming aan het misdrijf voorwerp van de enige tenlastelegging. Eerste en tweede beklagde maken het niet aannemelijk dat zij niet wisten dat hun enige zaakvoerder de woningen verhuurde. Op welke rekening de huurgelden dan precies terecht kwamen is weinig relevant. Derde beklagde handelde als zaakvoerder van de vennootschappen bewust en vrijwillig nu hij het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. In die omstandigheden moet er ook geen toepassing gemaakt worden van de decumulregel van artikel 5 Strafwetboek die van toepassing is op feiten gepleegd voor 30 juli 2018.

Nu bewezen is dat alle woningen gebreken vertoonden en niet-conform waren, staat het vast dat er ook woningen niet conform waren die zich bevonden op het perceel Werf 1 aangezien de bovenverdiepingen op beide percelen werden ingedeeld en verhuurd.

De omstandigheid dat sommige bewoners zeiden dat zij geen opmerkingen hadden over de kwaliteit is geen reden om tot het tegendeel te besluiten. Vaak zijn huurders niet op de hoogte van de reglementaire bepalingen ter zake, zodat hun mening of aanvoelen over de kwaliteit en veiligheid van de woning geenszins strafrechtelijk schuldbevrijdend is.

De rechtbank ziet geen reden om de incriminatieperiode in te perken. Er waren gebreken aanwezig die in elk geval reeds van bij de inschrijving of de start van de huurovereenkomst aanwezig moeten geweest zijn zoals de aansluiting met elastomeren flexibel en het ontbreken van dakisolatie. Het louter mondeling op de hoogte brengen van het feit dat er gebreken zijn vastgesteld en dat de bewoners verzocht worden om iets anders te zoeken doet het misdrijf niet eensklaps vervallen. Het is evident dat de huurders niet onmiddellijk een andere woonst konden vinden. Beklaagden bleven verder verhuren en huurgelden innen voor de personen die na 30 april 2017 het pand nog niet verlaten hadden.

|



#### 4. HERSTEL

De wooninspecteur wijst er terecht op dat geen vergunning is toegekend om het pand op te splitsen in zeven woonentiteiten. De wooninspecteur vordert bijgevolg de herbestemming of de sloop. Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan. De verkoop ontslaat beklaagden niet van hun plicht om over te gaan tot herstel. Een uitvoeringstermijn van twintig maanden komt de rechtbank gepast voor. De wooninspecteur dient gemachtigd te worden om zelf in herstel te voorzien. Om beklaagden echter aan te sporen vrijwillig over te gaan tot herstel, wordt aan elk van de beklaagden een dwangsom opgelegd van 50 euro per dag vertraging voor het niet binnen de opgelegde termijn uitvoeren van het herstel van de inbreuken. De dwangsomtermijn van 1385bis van het gerechtelijk wetboek wordt uitgesloten. Daar niet blijkt dat het pand thans nog bewoond is, wordt niet ingegaan op de vordering van de wooninspecteur om huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad 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 stad Dendermonde ook om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklaagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

#### 5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

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

vordert de huurgelden terug die hij in de periode van 1 maart 2013 tot en met februari 2018 heeft betaald. (60 X 400 = 24.000 euro) Daarnaast vraagt de burgerlijke partij de toekenning van interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 2.400 euro.

Beklaagden vragen de vordering ongegrond te verklaren minstens sterk te verminderen aangezien de huurder steeds een bezettingsvergoeding verschuldigd is.

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 klaagt, 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 door het bewezen misdrijf benadeeld, maar heeft wel gedurende 60 maanden beperkt huurgenoet gehad. De rechtbank bepaalt het huurgenoet in billijkheid op  $\frac{1}{4}$  van de betaalde huur. De burgerlijke partij kan aanspraak maken op een schadevergoeding van 6.000 euro vermeerderd met interesten zoals hierna bepaald.

De burgerlijke partij heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 euro.

3.

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

## 6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlastelegging;  
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;  
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;  
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 50, 65, eerste lid, 66;  
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecimen);  
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;  
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);  
Wet van 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).

## UITSpraak

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van beklagden  
, de eiser tot herstel DE WOONINSPECTEUR en de burgerlijke  
partij ,

### OP STRAFGEBIED

1.

De rechtbank:

- verklaart eerste beklagde **SCHULDIG** aan de verschillende feiten van de enige tenlastelegging;

- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek,
- veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar.
- wijst eerste beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### **Bijdragen - vergoeding**

De rechtbank:

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

\* \* \*

2.

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de verschillende feiten van de enige tenlastelegging;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar.

- wijst tweede beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een geldboete van meer dan 12 000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

### Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

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

\* \* \*

3.

2

De rechtbank:

- verklaart derde beklaagde **SCHULDIG** aan de verschillende feiten van de enige tenlastelegging;
- toepassing makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;
- veroordeelt derde beklaagde voor deze feiten tot een **GELDBOETE van 8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens derde beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden
- verleent derde beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van de HELFT van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar.

|

- wijst derde 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.

### Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

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

\* \* \*

### Kosten

De rechtbank:

- veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk tot de gerechtskosten, tot op heden begroot op de som van 352,80 euro.
- legt de kosten begroot op 664,75 euro (dagvaardingen d.d. 10/10/2019, 15/10/2020 en 17/12/2020) ten laste van de Belgische Staat.

### HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden hoofdelijk om het pand gelegen te: \_\_\_\_\_ en Werf 1, te herbestemmen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is;

|

- dit binnen een termijn van twintig maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per veroordeelde en 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 de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van beklaagden;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden;

#### OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk  
en deels gegrond.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan deze burgerlijke partij een definitief bedrag van **6.000 euro** te betalen voor de geleden schade, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 1 september 2015 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan vermeerderd met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **1.170 euro**.
- houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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

|



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

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van , substituut Procureur des Konings,  
Met bijstand van griffier